



## طراحی الگوی تعیین تعهد در آمدی شهرداری تهران با تأکید بر ایجاد و گسترش منابع پایدار و با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت

محمود احمدی شریف<sup>\*</sup>، ابوالقاسم یوسف سلطانیه<sup>۲</sup>

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>در کشورهای در حال توسعه مانند ایران که دارای اقتصادی متوسط و فاقد مکانیزم مشارکت شهروندان در تأمین هزینه‌های شهر هستند، تأمین درآمد شهرداری‌ها به سمت منابع درآمد ناپایدار از جمله شهرفروشی و تراکم فروشی می‌رود. هدف از پژوهش حاضر اصلاح ساختارهای درآمدزایی پایدار شهرداری و ارائه الگوی درآمدی با تکیه بر پتانسیل‌های موجود شهر تهران می‌باشد. ابزار گردآوری اطلاعات در این پژوهش مصاحبه و پرسشنامه بوده که برای تأیید روایی و پایایی آن از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. روش تحقیق در این پژوهش به صورت کیفی و کمی و انجام تحقیق توصیفی-پیمایشی بوده است. در زمینه جمع‌آوری داده‌ها نیز از پرسش‌نامه‌ی استاندارد که برای تحلیل پایدار منابع درآمدی، مورد مطالعه و قابلیت اجرای آنها در شهر تهران تهیه شد استفاده گردید. جامعه آماری تحقیق حاضر از دو گروه تشکیل شده است: گروه اول خبرگان آشنا با سرمایه‌گذاری که تعداد آنها نامشخص و نحوه انتخاب آنها گزینشی است و نظراتشان در بخش تدوین و طراحی مدل استفاده شده و گروه دوم شامل مدیران، معاونان، مشاوران و کارشناسان بخش سرمایه‌گذاری، مالی و تشخیص درآمد ۵۸۲ نفر بودند و با توجه به فرمول کوکران ۲۳۲ نفر به روش طبقه‌ای تصادفی متناسب با حجم طبقه به‌عنوان نمونه انتخاب گردیدند. یافته‌ها نشان داد بین ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت و تقویت سرمایه‌گذاری و مشارکت به عنوان یکی از پایدارترین منابع کسب درآمد در شهرداری تهران ارتباط معناداری وجود دارد.</p>	<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۱/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۰۸</p>
مشارکت، سرمایه‌گذاری، درآمد پایدار، درآمدزایی	کلیدواژه‌ها

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس

ایمیل: Sharif58@gmail.com

\* نویسنده مسئول: محمود احمدی شریف

۱. استادیار، گروه مدیریت بازرگانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شهر قدس / نویسنده مسئول / Sharif58@gmail.com

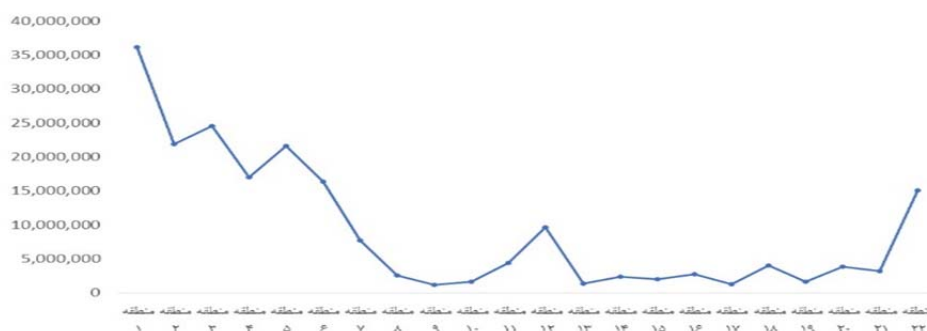
۲. دانشجوی دوره دکتری مدیریت بازاریابی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شهر قدس / sultanieh57@gmail.com

## مقدمه

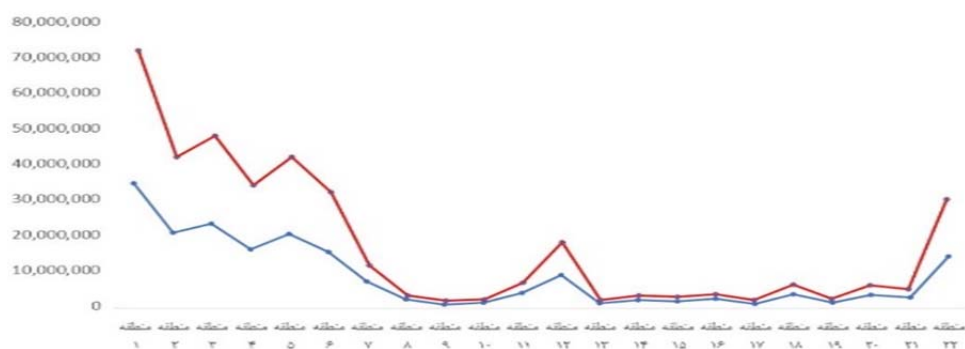
اتکای بیش از حد بسیاری از مدیریت شهری به درآمدهای ناپایدار، آن‌ها را با مشکلات مالی مواجه می‌کند (دانش جعفری، باباجانی و کریمی، ۱۳۹۳: ۴۱). در میان بخش‌های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری‌ها اهمیت خاص دارد؛ زیرا اولاً کسب درآمد شهرداری‌ها تأثیر عمده‌ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و دوم آنکه فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می‌شود بلکه اساساً اجرای تمامی طرح‌ها و برنامه‌های شهری را با مشکل مواجه خواهد ساخت (جمشید زاده، ۱۳۸۲: ۲۹). درآمدهای ناپایدار یکی از بخش‌های بسیار مهم تأمین درآمد شهرداری‌ها بوده که از راه‌هایی نظیر فروش تراکم و صدور پروانه ساختمان حاصل می‌شود. همین عامل موجب رکود در کسری بودجه شهرداری‌ها هنگام نوسان هاست که معضلات زیادی را برای شهرهای کشور به دنبال داشته است (بیرانوندزاده و سبحانی، ۱۳۹۵: ۷۵). به بیان دیگر، چون درصد شایان توجهی از درآمد شهرداری‌ها از طریق فروش تراکم و صدور پروانه ساختمان تحصیل می‌شود و این موارد جزء درآمدهای ناپایدار هستند، در دوره‌های رکود و رونق دچار نوسان شده و در دوره رکود به کسری بودجه شهرداری‌ها می‌انجامد؛ در حالی که اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند، باید به درآمدهای پایدار متکی باشد (زاهدی و دهقان، ۱۳۸۹: ۲۱).

تعیین میزان تعهد درآمدی شهرداری تهران تا کنون به صورت پیش بینی درآمد سال آینده بر مبنای بررسی عملکرد گذشته اجرایی شده که همراه با معضلات و مسائلی چون فشار مضاعف درآمد بر روی تعداد محدودی از مناطق بوده است به گونه‌ای که در سال ۱۴۰۱، میزان ۷۵.۱۴ درصد از کل درآمد مناطق بر عهده ۷ منطقه بوده و چیزی کمتر از ۲۵ درصد از درآمد بر عهده ۱۵ منطقه مابقی بوده که سهم هر منطقه حدود ۱.۶ درصد از کل درآمد شده است. ادامه تخمین درآمد به این روش در سال‌های آینده موجبات توسعه هفت منطقه‌ی مذکور را فراهم آورده و نیز باعث تجمع شرکت‌های حقیقی و حقوقی سرمایه‌گذار در این مناطق شده و در نتیجه ناهمگونی شهر را به همراه خواهد داشت

نمودار ۱- توزیع تعهد درآمدی مناطق در سال ۱۴۰۱



نمودار ۲- تعهد درآمدی در سال ۱۴۰۲ با ادامه روند کنونی



در ارتباط با منابع درآمدی پایدار شهرداری مطالعاتی صورت گرفته که در ادامه به تعدادی از این پژوهش‌ها در دو بخش داخلی و خارجی اشاره می‌شود:

یاناشکووا و سوبوتوویچووا<sup>۱</sup> (۲۰۱۹) از مالیات بر زمین در همه کشورهای عضو اتحادیه اروپا، نقش مهمی در بودجه سالیانه شهرداری‌ها یاد کرده که می‌تواند در بودجه شهرداری‌ها نقش مهمی داشته باشد. بر اساس تحقیق التچ و بهنیچ<sup>۲</sup> (۲۰۱۷) در کشور آلمان، آن بخش از شهرداری‌هایی که از بخش مالیات درآمد کمتری کسب می‌کنند از بودجه سالیانه کمتری برخوردارند. دی ناپولی<sup>۳</sup> به این نکته اشاره دارد که در ایالت نیویورک در دهه گذشته حدود ۸۱.۷ میلیارد دلار در پروژه‌های سرمایه‌های نیویورک صرف شده است. چتان ویدی و هیتش ویدی<sup>۴</sup> (۲۰۱۱) به روش‌های تأمین مالی خلاق زیرساخت‌های شهری در هند بر اساس مشارکت عمومی و خصوصی پرداخته و از مالیات به عنوان ابزار اساسی در شکل دهی بازار تأمین مالی شهرداری نام می‌برند. از نظر گویندا و برد<sup>۵</sup> روند رو به رشد نیاز به خدمات عمومی شهری ایجاب می‌کند تا از منابعی مانند قرض از بانکها؛ هزینه‌های توسعه فیزیکی؛ فروش زمین؛ و مشارکت بخش خصوصی استفاده شود. ونکاتاجالام<sup>۶</sup> نقش سازمانهای شهری محلی<sup>۷</sup> (ULB) را در تأمین مالی پروژه‌های شهری هند از طریق روشهای خلاقانه بسیار مؤثر می‌داند. این روشها عبارتند از: انواع مالیاتها و عوارض محلی، مالیات‌های سبز، وام‌های بلاعوض بانکهای بین المللی، جلب مشارکت بخش خصوصی و دولتی به طور همزمان برای سرمایه گذاری.

زنوز (۱۳۸۱) اصلاح قانون نوسازی و عمران شهری با رویکرد نقش شهرداری و شورای شهر، تعیین نرخ عوارض نوسازی با توجه به موقعیت اقتصادی و اجتماعی هر شهر و با نظر شورای شهر، به رسمیت شناختن حضور شهرداری و شورای شهر در ارزیابی و تعیین بهای زمین‌های شهری، اصلاح آیین نامه‌های مرتبط بر اساس قوانین خاص و عام شهرسازی، مکانیزه شدن بانک اطلاعات املاک و استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی برای ممیزی و بروز کردن اطلاعات املاک را پیشنهاد کرده است. موسوی و همکاران (۱۳۸۹) نظام تأمین مالی شهر تفت را ضعیف و ناکارآمد ارزیابی کرده و راهکارهایی چون استفاده از سیستم مدیریت شهری نوین، تعریف پروژه‌های درآمدزا، توسعه خدمات شهری، تخصیص اعتبارات عمرانی به صورت برابر برای تمام سرفصل‌های بودجه‌ای ارائه کرده‌اند. همچنین دانش جعفری و کریمی (۱۳۹۰) موارد زیر را جزء درآمدهای پایدار شهرداری‌ها ارزیابی کرده‌اند: عوارض پسماند، عوارض سطح شهر، کسب و پیشه، مالیات بر مستغلات (که در حال حاضر دولت

1. janouskova & sobotovicova
2. ultsch & behnisch
3. Di Napoli
4. Chetan vaidy & Hitesh Vaidya
5. Govinda & Bird
6. Venkatachalam
7. Urban local bodies(ULBs)

آن را وصول می‌کند)، عوارض سالانه اتومبیل، عوارض تلفن و گاز، مالیات بر ارزش زمین و بهای خدمات شهری بر اساس نتایج پژوهش شریزه ای و ماجد (۱۳۹۰) نیز بخش عمده‌های از درآمدهای شهرداری‌های کشور، با مفاهیم پایداری و مطلوب بودن هم‌خوان نیستند و عمدتاً از منابع ناپایدار کسب می‌شوند، در حالی که منابع پایدار همچون عوارض نوسازی، مالیات بر زمین و مستغلات و درآمدهای حاصله از فروش خدمات به طور نسبی مغفول مانده‌اند. یگانگی دستگرددی (۱۳۹۰) به نقش پراهمیت آژانس‌های توسعه شهری در این زمینه تأکید دارد. قمی (۱۳۹۱) یکی از چالش‌های اساسی نظام درآمدی شهرداری‌ها را به روزآوری و جستجوی منابع جدید برای تأمین هزینه‌های پروژه‌های بزرگ شهری معرفی کرده است. هاشمی و همکاران (۱۳۹۱) برای ارائه الگو، شش اصل پایداری و ادامه دار بودن، منعطف بودن، حکمروایی شهری، همبستگی با توسعه اجتماعی، همبستگی با توسعه اقتصادی و همبستگی با توسعه محیطی را معرفی کرده است. از دیگر مطالعات مرتبط، می‌توان به پژوهش زنگنه شهرکی و حسینی (۱۳۹۲) اشاره کرد که یک الگوی پیشنهادی بر اساس درآمدهای مبتنی بر مالیات‌های محلی ارائه داده‌اند. عباسی (۱۳۹۲) از اصطلاح سرمایه گذاری جمعی نام می‌برد. یعنی تأمین مالی یک پروژه با استفاده از گروهی از افراد به صورت جمعی به جای استفاده از بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری. همچنین دانش جعفری و همکاران (۱۳۹۳)، پایدارترین درآمد قابل استفاده در تهران را مالیات انتقالی از دولت به شهرداری، به دو صورت مالیات بر ارزش افزوده و انتقال درصدی از مالیات ملی می‌دانند. حاجی لو و همکاران (۱۳۹۶) به بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها بین سال‌های ۸۳ تا ۹۳ پرداخته و سهم درآمد را از درآمد پایدار مشخص نموده‌اند. مسگری و همکاران (۱۳۹۷) به بررسی عوامل مؤثر بر درآمد شهرداری‌ها و ارائه راهبردهای مناسب به منظور ایجاد درآمد پایدار در شهرداری‌ها پرداخته بین درآمدهای پایدار و نسبتاً پایدار شهرداری تهران تفکیک قائل شده‌اند.

در این پژوهش سعی بر آن است که ویژگی‌ها و امکانات موجود در شهر تهران دسته‌بندی شده و سپس برای هر یک از آنها ضریب در نظر گرفته شود. همچنین در ادامه عدد مبنا به جهت عملیاتی شدن پژوهش تعریف شده و روند به گونه‌ای پیش بینی شود تا عدالت در توسعه شهری به صورت حداکثری حاصل شده در نتیجه رضایت شهروندان را به همراه داشته باشد. بنابراین هدف پژوهش حاضر، تحلیل وضعیت پایداری منابع مختلف درآمدی شهر تهران و شناسایی روش‌های کسب درآمد پایدار برای آن به روش طراحی الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران با تأکید بر ایجاد و گسترش منابع پایدار و با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت می‌باشد.

### روش پژوهش

روش تحقیق حاضر ترکیبی از روش‌های کیفی و کمی می‌باشد. در این پژوهش پس از طراحی مدل پژوهش، ابعاد و مولفه‌های مربوط به ابعاد مختلف مدل، از روش کیفی استفاده شده و در ادامه مدل مربوطه با استفاده از روش کمی مورد آزمون قرار گرفته است. نوع روش تحقیق توصیفی و از نوع همبستگی می‌باشد. این تحقیق از نظر هدف، کاربردی و توسعه‌ای است که به شیوه تحقیقات میدانی به جمع آوری داده‌ها پرداخته است. گروه اول تعداد ۱۵ نفر از خبرگان آشنا با سرمایه‌گذاری که نحوه انتخاب آنها گزینشی است و نظراتشان در بخش تدوین و طراحی مدل استفاده شده و گروه دوم شامل مدیران، معاونان، مشاوران و کارشناسان بخش سرمایه‌گذاری، مالی و تشخیص درآمد ۵۸۲ نفر بودند و با توجه به فرمول کوکران ۲۳۲ نفر از آنان به‌عنوان نمونه انتخاب گردیدند.

جدول ۱- انتخاب موضوع پرسشنامه به همراه وضعیت پاسخ دهندگان

پرسشنامه	موضوع پرسشنامه	پاسخ دهندگان	تعداد
یکم	طراحی و تأیید مدل	خبرگان و اساتید متخصص در زمینه تحقیق	۱۵ نفر
دوم	الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي شهر تهران	کارکنان	۲۳۲ نفر
سوم	ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت	کارکنان	۲۳۲ نفر

در خصوص روایی محتوایی<sup>۱</sup>، ابتدا از نظر روایی ظاهری و مفهومی توسط ۱۵ نفر از خبرگان مورد بررسی و تأیید قرار گرفت<sup>۲</sup> و سپس برای سنجش روایی محتوایی آن، از روش نسبت اعتبار محتوا یا CVR بهره گرفته شد. پرسشنامه‌های الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي شهر تهران و ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت توسط ۱۵ نفر از خبرگان و اساتید دانشگاه تعیین روایی گردیدند که روایی پرسشنامه الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي شهر تهران به میزان ۰/۹۱.۵ و پرسشنامه ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت به میزان ۰/۹۴.۹ محاسبه گردید. در مجموع ۸ مؤلفه الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي شناسایی شد. این معیارها در مرحله اول تکنیک دلفی در اختیار کارشناسان حوزه مورد مطالعه قرار داده شد و از این کارشناسان خواسته شد. پیشنهادی احتمالی خود را ارائه کنند، و در نهایت شاخصی اضافه نشد.

جدول ۲- خلاصه شاخص‌های الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي شهر تهران در راند اول تکنیک دلفی

معیارها	زیرمعیارها
مساحت مفید	وسعت منطقه
	تعداد محلات
فضای سبز	فضای سبز یکپارچه (بوستان‌های جنگلی)
	تعداد فضاهای سبز
جمعیت فعال	میانگین وزنی بهای زمین و حجم معاملات زمین و مسکن
	جمعیت مستقر در منطقه
سایر	وجود حریم در حاشیه منطقه
	ویژگی‌های خاص

در گام دوم تکنیک دلفی ابتدا به غربال ۸ شاخص الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدي پرداخته شده است تا معیارهایی که از اهمیت و تناسب بیشتری برخوردار هستند انتخاب شوند. سپس توسط خبرگان این حوزه که مرکب از ۱۵ نفر در نمونه انتخاب شده بودند و با کلیه زیر شاخص‌ها آشنا بودند طبق روش دلفی تک تک معیارها بر اساس هدف مورد بررسی قرار گرفت.

#### 1-Content Related Validity

۲. قیسی مدعی شد روایی محتوا، قضاوت ذهنی خبرگان در مورد درجه مرتبط بودن سازه‌ها در ابزار تحقیق می‌باشد و حداقل بین ۵ تا ۱۰ نفر از خبرگان می‌بایست در این خصوص ابزار تحقیق را ارزیابی نمایند (یغمایی، ۲۰۰۳: ۲۵).

بر اساس مطالعات گذشته، ادبیات پژوهش و مصاحبه‌های انجام شده در مجموع ۶ شاخص ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت شناسایی شد. این معیارها در مرحله اول تکنیک دلفی در اختیار کارشناسان حوزه مورد مطالعه قرار داده شد و از این کارشناسان خواسته شد تا اگر در مورد ترکیب برخی از معیارها در قالب یک معیار جدید پیشنهادی دارند ارائه کنند، و در نهایت شاخصی به این زیرمعیارها اضافه نشد.

جدول ۳- شاخص‌های ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت در راند اول تکنیک دلفی

معیارها	زیرمعیارها
ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت	سرمایه گذاری در اموال و دارایی‌های متعلق به شهرداری
	تکمیل و اتمام پروژه‌های نیمه تمام
	ساخت و بهره برداری از پروژه‌های جدید
	بهره برداری از اماکن و زیرساخت‌های شهری در حال تصدی و اداره توسط شهرداری
	اموال و دارایی‌های متعلق به مالکان حقیقی اعم از بخش خصوصی، تعاونی، دولتی و عمومی
	ایده‌ها، اختراعات و فناوری‌های نوین
	کسب و کارهای نو، استارت‌آپ‌ها

جدول ۴- محاسبه شاخص کفایت نمونه (KMO) شاخص‌های الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر تهران

شاخص کفایت نمونه (KMO)	۰.۸۹۱
آزمون بارتلت	خی دو
	درجه آزادی
	مقدار معناداری
	۳۹۰۶.۴۸۷
	۴۳۵
	۰

خروجی آزمون KMO در این مطالعه ۰/۸۹۱ به دست آمده است بنابراین همبستگی‌های موجود برای تحلیل عامل اکتشافی مناسب است. لذا خروجی‌های آزمون صورت گرفته استاندارد می‌باشند و می‌توان به منظور تحلیل به آن‌ها استناد کرد.

جدول ۵- محاسبه شاخص کفایت نمونه (KMO) متغیر ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه گذاری و مشارکت

شاخص کفایت نمونه (KMO)	۰.۸۹۲
آزمون بارتلت	خی دو
	درجه آزادی
	مقدار معناداری
	۲۱۲۷.۸۷۲
	۱۵۳
	۰.۰۰۰
آزمون بارتلت	خی دو
	درجه آزادی
	مقدار معناداری
	۲۱۲۷.۸۷۲
	۱۵۳
	۰.۰۰۰

خروجی آزمون KMO در این مطالعه ۰/۸۹۲ به دست آمده است بنابراین همبستگی‌های موجود برای تحلیل عامل اکتشافی مناسب است. لذا خروجی‌های آزمون صورت گرفته استاندارد می‌باشند و می‌توان به منظور تحلیل به آن‌ها استناد کرد.

با توجه به محاسبات انجام شده پایایی<sup>۱</sup> پرسشنامه (شاخص‌های الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر تهران) با استفاده از آلفای کرونباخ برابر با (۰/۸۶) درصد و پایایی پرسشنامه (ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت) برابر با (۹۹/۱) درصد است که این مقادیر از نظر پژوهشی قابل قبول هستند با توجه به اینکه ضریب آلفای هر دو پرسشنامه بیشتر از ۰/۷ است می‌توان نتیجه گرفت که پرسشنامه‌های شاخص‌های الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر تهران و ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت از پایایی قابل قبولی برخوردار هستند.

برای جمع‌آوری داده‌ها بر اساس حجم نمونه تعیین شده کارکنان که ۲۳۲ نفر می‌باشد تعداد ۲۵۰ پرسشنامه در بین کلیه کارکنان شاغل در بخش‌های مختلف سرمایه‌گذاری شهرداری تهران توزیع و از این میان تعداد ۲۴۰ پرسشنامه جمع‌آوری گردید. که در آخر تعداد ۲۳۲ پرسشنامه جهت گردآوری داده‌ها و مطابق با حجم نمونه جمع‌آوری شد و مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

در ادامه چگونگی توزیع متغیرهای پژوهش بر اساس مهم‌ترین شاخص‌های مرکزی (میانگین)، شاخص‌های پراکندگی (واریانس و انحراف معیار) مورد بررسی قرار گرفت. (ارقام این جدول به کمک نرم افزار SPSS محاسبه شده‌اند.)

جدول ۶- آمار توصیفی متغیرهای تحقیق

متغیر	کمترین	بیشترین	میانگین	انحراف معیار	واریانس	مد	میان	چولگی	کشیدگی
وسعت منطقه	۱.۳۳۳	۵.۰۰۰	۳.۴۵۷	۰.۰۴۲	۰.۵۸۱	۳.۳۳۳	۳.۳۳۳	-۰.۱۲۳	-۰.۳۰۵
تعداد محلات	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۴۸۶	۰.۰۴۷	۰.۷۰۷	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۴۷۱	-۰.۱۷۱
تعداد فضای سبز یکپارچه	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۶۳۷	۰.۰۴۴	۰.۶۳۹	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۳۷۵	-۰.۲۲۵
تعداد فضاهای سبز	۱.۳۳۳	۵.۰۰۰	۳.۷۶۷	۰.۰۴۰	۰.۵۲۶	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۳۹۱	-۰.۰۷۳
میانگین وزنی بهای زمین و حجم معاملات زمین و مسکن	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۵۲۴	۰.۰۴۹	۰.۷۷۲	۳.۶۶۷	۳.۶۶۷	-۰.۴۸۵	-۰.۳۲۵
جمعیت مستقر در منطقه	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۵۳۵	۰.۰۴۲	۰.۵۸۱	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۳۹۲	۰.۱۵۵
وجود حریم در حاشیه منطقه	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۵۹۴	۰.۰۴۵	۰.۶۵۱	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۳۷۶	۰.۰۲۱
وجود بافت فرسوده	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۷۰۱	۰.۰۴۶	۰.۶۹۹	۴.۰۰۰	۴.۰۰۰	-۰.۷۲۲	۰.۱۶۸
وجود بافت تاریخی	۱.۳۳۳	۵.۰۰۰	۳.۵۷۸	۰.۰۴۲	۰.۵۶۴	۳.۳۳۳	۳.۶۶۷	-۰.۲۹۴	-۰.۲۹۱
وجود بافت صنعتی	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۲۰۸	۰.۰۴۴	۰.۶۳۷	۳.۰۰۰	۳.۳۳۳	-۰.۱۸۶	۰.۱۳۸
وجود بافت گردشگری	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۴۳۲	۰.۰۴۴	۰.۶۲۶	۴.۰۰۰	۳.۳۳۳	-۰.۲۵۹	-۰.۳۰۲
وجود بافت تجاری	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۱۹۶	۰.۰۵۵	۰.۹۷۶	۳.۰۰۰	۳.۳۳۳	-۰.۱۳۵	-۰.۶۳۴
سرمایه‌گذاری دارایی‌های شهرداری	۱.۳۳۳	۵.۰۰۰	۳.۴۲۱	۰.۰۴۱	۰.۵۳۵	۳.۶۶۷	۳.۳۳۳	-۰.۲۵۷	-۰.۲۵۱
تکمیل و اتمام پروژه‌های نیمه تمام	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۴۷۴	۰.۰۴۱	۰.۵۵۷	۳.۶۶۷	۳.۶۶۷	-۰.۴۳۸	۰.۲۸۰
ساخت و بهره‌برداری از پروژه‌های جدید	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۶۵۴	۰.۰۴۱	۰.۵۴۸	۴.۰۰۰	۳.۶۶۷	-۰.۴۰۶	۰.۳۸۷
بهره‌برداری از زیرساخت‌های در حال تصدی	۱.۰۰۰	۵.۰۰۰	۳.۵۲۳	۰.۰۴۷	۰.۷۰۴	۳.۳۳۳	۳.۶۶۷	-۰.۳۶۶	-۰.۱۹۹

1- Reliability

۰.۲۹۰	-۰.۲۲۵	۳.۵۰۰	۳.۵۰۰	۰.۴۷۸	۰.۰۳۸	۳.۴۷۲	۵.۰۰۰	۱.۵۰۰	سرمایه گذاری اموال و دارایی‌های متعلق به مالکان حقیقی اعم از بخش خصوصی
-۰.۳۹۵	-۰.۲۸۸	۳.۶۶۷	۳.۳۳۳	۰.۴۴۹	۰.۰۳۷	۳.۷۰۲	۵.۰۰۰	۱.۶۶۷	سرمایه‌گذاری در ایده‌ها، اختراعات و فناوری نوین
۰.۰۱۸	-۰.۲۰۹	۳.۵۵۶	۳.۳۳۳	۰.۴۳۵	۰.۰۳۷	۳.۵۵۱	۵.۰۰۰	۱.۴۴۴	سرمایه‌گذاری در کسب و کارهای نو و استارت‌آپ‌ها
-۰.۰۹۶	-۰.۰۳۳	۳.۵۰۰	۳.۲۳۳	۰.۲۸۴	۰.۰۳۰	۳.۵۴۹	۴.۷۶۷	۱.۵۶۷	الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر
-۰.۳۴۷	-۰.۱۳۷	۳.۵۰۰	۳.۳۸۹	۰.۳۶۵	۰.۰۳۴	۳.۴۵۰	۴.۸۳۳	۱.۷۷۸	ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت

جدول فوق نشان می‌دهد میانگین تمامی مؤلفه‌ها بالاتر از عدد ۳ می‌باشد و از آنجایی که در طیف ۵ گزینه‌ای که انتخاب شده میانگین بالاتر از ۳ نشان دهنده موافق بودن وضعیت آن متغیر در جامعه آماری فوق می‌باشد از این رو این عامل نشان دهنده موافق بودن پاسخ دهندگان با این مؤلفه می‌باشد. همچنین در میان این متغیرها «تعداد فضاهای سبز» دارای بالاترین میانگین و «وجود بافت تجاری» از کمترین میانگین برخوردار می‌باشد. مقدار چولگی مشاهده شده برای تمامی ابعاد در بازه (۲، -۲) قرار دارد؛ یعنی از لحاظ کجی ابعاد نرمال بوده و توزیع آن متقارن است. همچنین مقدار کشیدگی آن‌ها نیز در بازه (۲، -۲) قرار دارد؛ این نشان می‌دهد از کشیدگی نرمال برخوردار است.

جدول ۷- آزمون نرمال بودن توزیع داده‌ها

متغیرها	معناداری (آزمون کولموگوروف-اسمیرنوف)	معناداری (آزمون شاپیرو-ویلک)	وضعیت
وسعت منطقه	۰.۱۰۹	۰.۹۷۶	نرمال
تعدد محلات	۰.۱۳۳	۰.۹۶۴	نرمال
تعداد فضای سبز یکپارچه	۰.۱۱۸	۰.۹۶۸	نرمال
تعداد فضاهای سبز	۰.۱۱۶	۰.۹۶۶	نرمال
میانگین وزنی بهای زمین و حجم معاملات زمین و مسکن	۰.۱۲۸	۰.۹۶۱	نرمال
جمعیت مستقر در منطقه	۰.۱۱۳	۰.۹۷۰	نرمال
وجود حریم در حاشیه منطقه	۰.۱۰۲	۰.۹۷۰	نرمال
وجود بافت فرسوده	۰.۱۵۱	۰.۹۴۲	نرمال
وجود بافت تاریخی	۰.۱۰۷	۰.۹۷۱	نرمال
وجود بافت صنعتی	۰.۱۲۳	۰.۹۷۴	نرمال
وجود بافت گردشگری	۰.۱۰۳	۰.۹۷۶	نرمال
وجود بافت تجاری	۰.۰۹۱	۰.۹۷۵	نرمال
سرمایه گذاری دارایی‌های شهرداری	۰.۱۳۰	۰.۹۷۴	نرمال
تکمیل و اتمام پروژه‌های نیمه تمام	۰.۱۳۱	۰.۹۶۹	نرمال
ساخت و بهره برداری از پروژه‌های جدید	۰.۱۱۴	۰.۹۶۶	نرمال
بهره برداری از زیرساخت‌های در حال تصدی	۰.۱۰۹	۰.۹۷۱	نرمال



نرمال	۰.۹۸۸	۰.۰۷۹	سرمایه گذاری اموال و دارایی‌های متعلق به مالکان حقیقی اعم از بخش خصوصی
نرمال	۰.۹۸۲	۰.۰۷۰	سرمایه‌گذاری در ایده‌ها، اختراعات و فناوری نوین
نرمال	۰.۹۹۰	۰.۰۵۴	سرمایه‌گذاری در کسب و کارهای نو و استارت‌آپ‌ها
نرمال	۰.۹۸۶	۰.۰۸۴	الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر
نرمال	۰.۹۸۷	۰.۰۷۱	ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت

همان‌طور که نمایش داده شده است در تمامی موارد مقدار معناداری بزرگ‌تر از ۰/۰۵ به دست آمده است. بنابراین دلیلی برای رد فرض صفر مبتنی بر نرمال بودن داده‌ها وجود ندارد. به عبارت دیگر توزیع داده‌های تحقیق نرمال بوده و می‌توان آزمون‌های پارامتریک را اجرا کرد.

همچنین در ادامه با استفاده از تکنیک فریدمن به رتبه‌بندی میزان اهمیت هر یک از زیر معیارهای الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر پرداخته شده است.

جدول ۸- خروجی آزمون فریدمن جهت رتبه‌بندی زیر معیارهای الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر

رتبه نهایی	ضریب فریدمن	متغیر
۹	۴.۹۷۱	وسعت منطقه
۸	۵.۲۶۵	تعدد محلات
۳	۵.۸۴۰	تعداد فضای سبز یکپارچه
۱	۶.۵۵۲	تعداد فضاهای سبز
۷	۵.۳۶۲	میانگین وزنی بهای زمین و حجم معاملات زمین و مسکن
۶	۵.۴۰۹	جمعیت مستقر در منطقه
۴	۵.۷۸۵	وجود حریم در حاشیه منطقه
۲	۶.۲۶۹	وجود بافت فرسوده
۵	۵.۵۸۹	وجود بافت تاریخی
۱۰	۳.۹۵۸	وجود بافت صنعتی
۱۲	۳.۶۵۸	وجود بافت تجاری
۱۱	۳.۸۷۵	وجود بافت گردشگری

خروجی نرم‌افزار لیزرل نشان دهنده مناسب بودن الگوی پیشنهادی پژوهش است، به طوری که مقدار ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA) برابر با ۰/۰۲۷ است، مقدار کای اسکوئر بهنجار شده (CMIN/DF) برابر با ۱/۹۴۳ است و مقدار شاخص نیکویی برازش (GFI) برابر با ۰/۹۵ است.

جدول ۹- شاخص‌های برازش تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه الگوی نظام‌مند تعیین تعهد درآمدی شهر

شاخص	مقدار گزارش شده	حد قابل قبول
ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA)	۰/۰۲۷	برابر یا کوچک‌تر از ۱
کای اسکوتر بهنجار شده (CMIN/DF)	۱/۹۴۳	برابر یا کوچک‌تر از ۳
شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰/۹۵	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص نیکویی برازش اصلاح شده (AGFI)	۰/۹۳	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش تطبیقی (CFI)	۰/۹۴	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش هنجار شده (NFI)	۰/۹۲	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص تاکر- لوئیس (TLI)	۰/۹۴	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش افزایشی (IFI)	۰/۹۴	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹

خروجی نرم‌افزار لیزرل نشان دهنده مناسب بودن الگوی پیشنهادی پژوهش است، به طوری که مقدار ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA) برابر با ۰/۰۳۲ است، مقدار کای اسکوتر بهنجار شده (CMIN/DF) برابر با ۱/۹۱۶ است و مقدار شاخص نیکویی برازش (GFI) برابر با ۰/۹۷ است. سایر شاخص‌ها برای برازش مدل پیشنهادی پژوهش در جدول ۴-۵۱- آمده است.

جدول ۱۰- شاخص‌های برازش تحلیل عاملی تأییدی پرسشنامه ایجاد و گسترش منابع پایدار با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت

شاخص	مقدار گزارش شده	حد قابل قبول
ریشه میانگین مربعات خطای برآورد (RMSEA)	۰/۰۳۲	برابر یا کوچک‌تر از ۱
کای اسکوتر بهنجار شده (CMIN/DF)	۱/۹۱۶	برابر یا کوچک‌تر از ۳
شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰/۹۷	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص نیکویی برازش اصلاح شده (AGFI)	۰/۹۵	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش تطبیقی (CFI)	۰/۹۴	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش هنجار شده (NFI)	۰/۹۶	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص تاکر- لوئیس (TLI)	۰/۹۵	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹
شاخص برازش افزایشی (IFI)	۰/۹۷	برابر یا بزرگ‌تر از ۰/۹

هدف از نگارش این مطالب فوق، تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده حاصل از نظرسنجی از خبرگان و جامعه مورد مطالعه یعنی کارکنان بخش سرمایه‌گذاری شهرداری تهران، به منظور پاسخ‌گویی به سؤال‌های پژوهش و نهایتاً شناسایی ابعاد و مؤلفه‌های تعهد درآمدی مناطق شهرداری تهران و ایجاد و گسترش منابع پایدار و با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت بوده است. لذا به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها و پاسخ‌گویی به سؤال‌های پژوهش از روش‌ها و آزمون‌های آماری در دو سطح آمار توصیفی و آمار استنباطی استفاده شد و در نهایت مدل ابعاد و مؤلفه‌های تعهد درآمدی مناطق شهرداری تهران و ایجاد و گسترش منابع پایدار و با رویکرد سرمایه‌گذاری و مشارکت ارائه گردید.

## یافته‌های تحقیق

تعیین عدد مبنا: حداقل تعهد و عملکرد درآمد مناطق ۲۲ گانه شهرداری در سال ۱۴۰۲، عدد مبنا تعیین شده است. به عبارت دیگر پایین‌ترین تعهد درآمدی یک منطقه در سال ۱۴۰۱ بین سایر مناطق با ضعیف‌ترین امکانات، بودجه و فضای شهری به عنوان ملاک و عدد مبنا در نظر گرفته شد (بنابراین عدد مبنا ۹۶۶.۱۸۵ میلیون ریال تعیین گردید).

اختصاص ضرایب به مناطق دارای حریم<sup>۱</sup>

جدول ۱۱- اختصاص ضرایب به مناطق دارای حریم

ردیف	منطقه	حریم	ضریب
۱	منطقه ۱ و ۲	شمال	۱.۷
۲	مناطق ۵، ۲۱ و ۲۲	غرب	۱.۵
۳	مناطق ۴ و ۱۳	شرق	۱.۳
۴	مناطق ۱۵، ۱۸، ۱۹ و ۲۰	جنوب	۱.۱

میانگین وزنی بهای زمین و حجم معاملات زمین و مسکن<sup>۲</sup>

جدول ۱۲- دسته بندی مناطق بر اساس میانگین قیمت زمین و حجم معاملات

نام منطقه	حجم معاملات صورت گرفته (ریال)	ضریب
مناطق ۹، ۱۲، ۱۶، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱ و ۲۲	۵,۱۱۷,۶۱۹,۱۹۴,۴۴۴	۱
مناطق ۸، ۱۱، ۱۳، ۱۴ و ۱۵	۲۳,۲۱۸,۸۱۰,۶۵۰,۰۰۰	۱.۶
مناطق ۳، ۴، ۶، ۷ و ۱۰	۳۴,۸۸۷,۱۵۹,۰۵۰,۰۰۰	۲.۱
مناطق ۱، ۲ و ۵	۹۳,۱۷۰,۷۸۷,۴۱۶,۶۶۷	۳

## وسعت منطقه

جدول ۱۳- ملاک دسته بندی مناطق بر اساس وسعت

نام منطقه	وسعت	ضریب
مناطق ۱۰ و ۱۷	کمتر از ۱۰ کیلومتر مربع	۱
مناطق ۷، ۸، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۶	بین ۱۰ تا ۱۹ کیلومتر مربع	۱.۲

۱. حریم شهر عبارت است از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی به عهده شهرداری مربوط می‌باشد. ماده یکم از قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

۲. آمار وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۹۹

۱.۴	بین ۱۹ تا ۳۸ کیلومتر مربع	مناطق ۳، ۶، ۹، ۱۵، ۱۸، ۱۹ و ۲۰
۱.۵	بین ۳۸ تا ۶۱ کیلومتر مربع	مناطق ۱، ۲، ۴، ۵، ۲۱ و ۲۲

### فضای سبز یکپارچه (بوستان‌های جنگلی)<sup>۱</sup>

جدول ۱۴- معیارهای دسته‌بندی فضاهای سبز یکپارچه

ضریب	وسعت فضای یکپارچه	نام منطقه
۱	پایین‌تر از ۶۰ هکتار	مناطق ۱۰ و ۱۷
۱.۵	بین ۶۰ تا ۱۵۰ هکتار	مناطق ۷، ۸، ۱۱، ۱۲ و ۱۶
۲	بین ۱۵۰ تا ۴۰۰ هکتار	مناطق ۳، ۶، ۹، ۱۳، ۱۴ و ۱۹
۲.۵	بین ۴۰۰ تا ۶۵۰ هکتار	مناطق ۱، ۴، ۱۵، ۱۸، ۲۰، ۲۱ و ۲۲
۳	بین ۶۵۰ تا ۱۲۰۰ هکتار	مناطق ۲ و ۵

### تعداد فضاهای سبز

جدول ۱۴- معیارهای دسته‌بندی تعداد فضاهای سبز

ضریب	تعداد	منطقه
۱	تا ۶۰ فضای سبز	مناطق ۷، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۶ و ۲۱
۱.۲	بین ۶۰ تا ۹۰ فضای سبز	مناطق ۶، ۸، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۷، ۱۹، ۲۲
۱.۵	بین ۹۰ تا ۱۳۰ فضای سبز	مناطق ۳، ۱۴، ۱۵، ۱۸
۱.۹	بیشتر از ۱۳۰ فضای سبز	مناطق ۱، ۲، ۴، ۵ و ۲۰

۱. ارزشی که بازدیدکنندگان برای بازدید و استفاده از این تفرجگاه‌ها قائلند، جزء منافع مستقیم تفرجگاه‌های عمومی محسوب می‌شود و افراد آن را با بیان مبلغ قابل پرداخت ابراز می‌کنند. با توجه به تقاضای روز افزون تفرجگاه‌های عمومی و نقاط تفریحی در شهرها، تجربه و تحلیل عوامل مؤثر بر خواسته‌های افراد از نقطه نظر اقتصادی و اجتماعی مهم بوده و به پیش بینی نیازهای تفرجگاهی و تفریحی شهری کمک شایانی می‌نماید. اکنون در دنیا با روش رایج «ارزش گذاری مشروط» میزان درآمدزایی از بوستان‌ها و تفرجگاه‌های جنگلی قیمت‌گذاری می‌شود. به عنوان نمونه ارزش تفریحی بوستان‌های جنگلی مالزی ۷۴۰ دلار برای هر هکتار تعیین شده است. (محمودی، برآورد ارزش اقتصادی کارکرد تفریحی منابع زیست محیطی پارک جنگلی، نشریه علوم و تکنولوژی محیط زیست، دوره ۱۸، زمستان ۹۵). در این پژوهش، بوستان جنگلی به بوستانی اطلاق می‌گردد که حداقل دارای ۶۰ هکتار وسعت باشد.

تعداد محلات<sup>۱</sup>

جدول ۱۵- دسته بندی مناطق تعداد محلات

منطقه	تعداد	ضریب
مناطق ۳، ۹، ۱۰، ۱۶ و ۲۲	کمتر از ۱۲ محله	۱
مناطق ۶، ۷، ۸، ۱۲، ۱۳، ۱۷، ۱۹ و ۲۱	بین ۱۳ تا ۱۵ محله	۱.۲
مناطق ۲، ۴، ۱۱، ۱۴، ۱۵، ۱۸ و ۲۰	بین ۱۶ تا ۲۱ محله	۱.۳
مناطق ۱ و ۵	بین ۲۲ تا ۳۰ محله	۱.۵

## جمعیت مستقر در منطقه

جدول ۱۶- دسته بندی جمعیت ساکن در منطقه

منطقه	جمعیت	ضریب
مناطق ۶، ۹، ۱۲، ۱۳، ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۱ و ۲۲	کمتر از ۳۰۰ هزار نفر	۱.۱
مناطق ۱، ۳، ۷، ۸، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۴، ۱۸ و ۲۰	بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ هزار نفر	۱.۲۵
مناطق ۲ و ۱۵	بین ۵۰۰ تا ۷۰۰ هزار نفر	۱.۴۵
مناطق ۴ و ۵	بالاتر از ۷۰۰ هزار نفر	۱.۷۵

ویژگی خاص<sup>۲</sup>

جدول ۱۷- وضعیت ویژگی‌های خاص هر منطقه

نوع بافت	منطقه	ضریب
بافت تجاری (بازار تهران و ...)	مناطق ۱۱، ۱۲، ۱۷ و ۱۸	۱.۵
بافت فرسوده	مناطق ۹، ۱۰ و ۱۲	۱.۲
بافت گردشگری	مناطق ۱، ۱۲ و ۲۲	۱.۵
بافت صنعتی	منطقه ۲۱	۱.۲

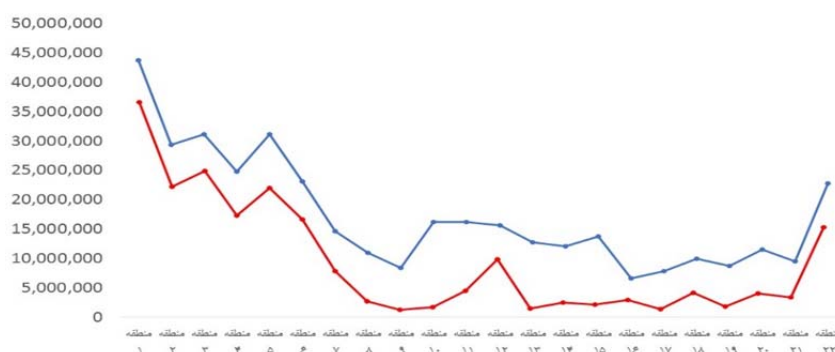
۱. کاربرد شاخص‌های توسعه پایدار ضرورتی است که در کشور ما کمتر به آن توجه شده است، بررسی وضع موجود، برنامه ریزان و مدیران شهری را ناگزیر از توجه به برنامه‌ریزی در مقیاس‌های خرد در قالب واحدها و سلول‌های شهری یعنی محله‌ها نموده است، زیرا در این صورت است که می‌توان با برنامه ریزی مناسب و استفاده از منابع محلی به شاخص‌های توسعه محله‌های شهری دست یافت. این رویکرد در پی شناخت توانایی‌ها و ویژگی‌های محله‌ها و ناحیه‌های شهری است، روشن است که در این واکنش نیاز به مشارکت جدی مردم در برنامه‌ریزی‌های مبتنی بر هویت محله‌ای نیاز است. بر این اساس، محلات پایدار می‌توانند متضمن پایداری شهرها باشند. (مهری اذانی، بررسی شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای منطقه ۱۳ اصفهان، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی، شماره دوم، تابستان ۹۲)

۲. ویژگی‌های خاص آن دسته از ویژگی‌ها هستند که به طور ویژه و منحصر به فرد در مناطقی از شهر تهران قرار دارند و اصولاً امکان ایجاد آنها در یک منطقه دیگر یا وجود ندارد و یا با سختی بسیار ممکن است؛ نظیر دریاچه خلیج فارس در منطقه ۲۲، بافت قدیم شهر تهران در منطقه ۱۲، بازار تهران در منطقه ۱۱

## نتیجه گیری

یافته‌ها نشان می‌دهد که از تراکم سرمایه‌گذاری و همچنین فشار کسب درآمد شهرداری تهران به چند منطقه خاص کاسته شده و نقش سایر مناطق به طور محسوسی پر رنگ‌تر شده است. بدیهی است که این امر چنانچه در فاز اجرایی قرار گیرد موجبات رشد، بالندگی و تعالی شهر را در حوزه‌های اجتماعی، فرهنگی و عدالت شهری فراهم آورده و از سویی نیز باعث ایجاد و تنوع منابع پایدار درآمدی شهرداری و نیز افزایش مبالغ واریزی به خزانه خواهد شد.

نمودار ۴- مقایسه تعهد درآمدی سال ۱۴۰۲ بر اساس معیارهای پیشنهادی



بر اساس معیارهای پیشنهادی مجموع تعهد و عملکرد درآمدی مناطق ۲۲ گانه در سال ۱۴۰۲، مبلغ ۳۸۰.۳۸۷.۰۳۵ میلیون ریال پیش بینی شده که نسبت به مجموع تعهد و عملکرد پیش بینی شده در سال ۱۴۰۱ (۲۰۲.۶۸۴.۱۵۲ میلیون ریال)، میزان ۱۸۷.۷۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. (اهمیت این افزایش به قدری است که در صورت تحقق می‌تواند شهرداری تهران را از بخش قابل توجهی از درآمدهای ناپایدار بی‌نیاز نماید.)

بالاترین اختلاف تعهد و عملکرد درآمدی مناطق در سال ۱۴۰۱ حدود ۱۷.۲۴ درصد بود که در سال ۱۴۰۱ و با در نظر گرفتن توان و پتانسیل بالقوه مناطق برای درآمد زایی این اختلاف به میزان ۹.۷۶ درصد کاهش یافت. در تعهد و عملکرد درآمدی مناطق در سال ۱۴۰۱، میزان ۷۵.۳۴ درصد از کل تعهد درآمدی بر عهده ۷ منطقه بود و سایر مناطق (۱۵ منطقه) موظف به تأمین ۲۴.۶۶ درصد مابقی بودند (حدود ۱.۶ درصد سهم هر منطقه از کل تعهد). این اعداد در پیش بینی سال ۱۴۰۲ برای ۷ منطقه پیش گفته به میزان ۵۴.۱۱ درصد با کاهش تعهد به میزان ۲۱.۲۳ درصد و برای ۱۵ منطقه مابقی به میزان حدود ۳.۰۶ درصد از تعهد با افزایش حدود ۲ درصدی برای هر منطقه رسید.

## محدودیت‌های پژوهش

در این پژوهش از پرسشنامه محقق ساخته استفاده شده و در صورتی که از پرسشنامه‌های دیگری در این زمینه استفاده شود ممکن است که نتایج متفاوتی به دست آید.

این پژوهش بر روی کارکنان بخش سرمایه‌گذاری، مالی و تشخیص درآمد شهرداری تهران انجام شده و ممکن است نتایج پژوهش بر روی جوامع آماری دیگر متفاوت باشد؛

روش انجام این پژوهش توصیفی بوده است و از این نظر ممکن است با اجرای پژوهش به روش‌های کیفی و از طریق ابزار مصاحبه، به نتایجی با دقت بالاتر دست یافت؛

به دلیل محدودیت‌های زمانی و هزینه و همچنین امکان‌ناپذیری پوشش همه کارکنان بخش سرمایه‌گذاری، مالی و تشخیص درآمد شهرداری تهران، اقدام به نمونه‌گیری شد که این امر در تعمیم‌پذیری نتایج خلل ایجاد می‌کند؛

همکاری نکردن برخی از کارکنان بخش سرمایه‌گذاری، مالی و تشخیص درآمد شهرداری تهران برای تکمیل کردن پرسشنامه از جمله: عدم وجود حوصله کافی در برخی کارکنان جهت پاسخ‌گویی به سؤال‌های پرسشنامه، پایین بودن فرهنگ پژوهش‌گری در این سازمان، عدم امکان کنترل میزان صداقت پاسخ‌دهندگان به سؤال‌های پرسشنامه.

### پیشنهاد‌های کاربردی پژوهش

در این پژوهش ظرفیت‌های سازمان‌ها و شرکت‌های تحت نظر شهرداری تهران مورد بررسی قرار نگرفته‌اند، لذا پیشنهاد می‌شود تحقیق جامعی در این خصوص صورت پذیرفته و در ادامه با ترکیب با مدل ارائه شده در پژوهش حاضر هم‌افزایی گردد. به مدیران پیشنهاد می‌گردد قوانین و مقررات زائد را از حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت حذف و همچنین با فراهم آوردن زمینه مشارکت و همراهی تمامی بخش‌های شهرداری موجبات تسریع در روند سرمایه‌گذاری را ایجاد کنند. یکی از مهم‌ترین مسائلی که در زمینه مشارکت وجود دارد عمر کوتاه مدیریتی و زمان بر بودن طول پروژه‌های مشارکتی است. لذا این نکته در برخی موارد موجب می‌شود مدیران پروژه‌های کوتاه مدت و زوده بازده را ترجیح دهند. لذا پیشنهاد می‌شود در ارزیابی و ارزشیابی شهرداران مناطق، پیشرفت پروژه‌های مشارکتی به عنوان یک آیتم مهم در نظر گرفته شود. با توجه به نوین بودن علم سرمایه‌گذاری و مشارکت در ایران پیشنهاد می‌شود شهرداری تهران به صورت جدی به بحث تخصصی آموزشی در زمینه مذکور ورود نماید. از آنجایی بسیاری از پروژه‌های مشارکتی فرامنطقه‌ای در حیطه شهری و بعضاً چند ارگان می‌باشد و نیز با عنایت به این که قوانین شهرداری، دولت، نهادهای نظامی و ... در حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت متفاوت است؛ پیشنهاد می‌شود قوانین بازنگری شده و مجدداً ارائه شوند.

### منابع:

- حسن احمدزاده، ارزیابی رابطه‌ی بین توسعه‌ی گردشگری، پایداری اقتصاد و درآمدهای شهرداری و شهروندی (نمونه موردی: کلان‌شهر تبریز)، زمستان ۱۴۰۱
- محسن خلیلی، بررسی رابطه سبک رهبری و درآمد پایدار در شهرداری ها، پاییز ۱۴۰۱
- علی اصغر سفید رو، ارائه الگوی درآمدزایی پایدار در مناطق شهری (مورد مطالعه: منطقه ۲۲ تهران)، فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای سال دوازدهم، شماره ۴، پاییز ۱۴۰۱
- حمزه ممشلی، مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارها برای بهبود درآمد شهرداری مورد مطالعه: شهرداری شهر مینودشت، بهار ۱۴۰۱
- سمیرا لقمان، منابع آینده شهرداری باید از چه خصوصیات برخوردار باشند، مدیریت، گردشگری و تکنولوژی، بهار ۱۴۰۱
- نرجس نجفی، تأثیر توسعه استراتژی‌های کارآفرینی بر درآمد پایدار شهرداری (مورد مطالعه: شهرداری تهران)، اقتصاد و مدیریت شهری، بهار ۱۴۰۱
- حمیده عباسی، شناسایی عوامل مؤثر بر تأمین منابع درآمدی پایدار شهرداری اراک، اقتصاد و برنامه ریزی شهری، بهار ۱۴۰۱
- سمیرا رودباری، نقش درآمدهای پایدار شهرداری‌ها در مدیریت شهرها، پژوهش‌های جدید در مدیریت و حسابداری، بهار ۱۴۰۱
- مهدی مکی آبادی، توسعه پایدار شهری موازی درآمد پایدار شهرها، رویکردهای پژوهشی نو در علوم مدیریت، بهار ۱۴۰۱
- مرضیه تقی زاده، منابع مالی و درآمدهای پایدار در شهرداری ها، مدیریت و حسابداری در هزاره سوم، پاییز ۱۴۰۰
- زهره توکلی، بررسی منابع تأمین درآمدهای شهرداری ها در راستای ارائه راهکار برای افزایش درآمد پایدار، رویکردهای پژوهشی نوین در مدیریت و حسابداری « پاییز ۱۴۰۰ - شماره ۷۹ (جلد ششم)
- سید مصطفی موسوی، تأثیر درآمدهای پایدار و ناپایدار شهرداری در توسعه کلانشهر تهران، جغرافیای اجتماعی شهری « بهار و تابستان ۱۴۰۰ - شماره ۱۸

- سید مصطفی موسوی، تحلیل منابع تامین درآمد پایدار در راستای توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)، برنامه ریزی منطقه‌ای « بهار ۱۴۰۰ - شماره ۴۱
- اکبر مددی، تحلیل روش‌های تأمین منابع مالی شهرداری تبریز با تاکید بر درآمدهای پایدار، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی « پاییز ۱۳۹۹ - شماره ۴۸
- سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی مصوب سال ۱۳۹۸
- بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران؛ فصلنامه برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، شماره ۳۸، بهار ۱۳۹۸
- احمدعلی اسدپور، واکاوی درآمد پایدار شهرداری‌ها با رویکرد توسعه پایدار شهری؛ مطالعه موردی در شهر بندرعباس، نشریه مدیریت شهری سال ۱۳۹۶
- ابوالفضل محمودی، برآورد ارزش اقتصادی کارکرد تفریحی منابع زیست محیطی پارک جنگلی، نشریه علوم و تکنولوژی محیط زیست، دوره ۱۸، زمستان ۹۵
- فاطمه وثوقی، ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری تهران)، فصلنامه علمی پژوهشی تحقیقات جغرافیایی - سال ۹۵
- فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۸، پاییز ۱۳۹۵
- دانش جعفری، باباجانی و کریمی (۱۳۹۳)، ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران، فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری
- عباسی کشکولی محمدعلی، باقری کشکولی علی (۱۳۸۹)، مقاله راه‌های تأمین درآمد پایدار برای شهرداری‌های کشور، پایگاه مرکز علمی جهاد دانشگاهی
- آیت الهی، علیرضا (۱۳۸۷) تأمین مالی شهرداری‌های فرانسه، چکیده همایش مالیه شهرداری‌ها، انتشارات شهرداری تهران، معاونت مالی و اداری.
- رزازیان، محسن (۱۳۸۷) کارایی بخشی نظام تشخیص و وصول درآمد، چکیده همایش مالیه شهرداری‌ها «مشکلات و راهکارها»، انتشارات شهرداری تهران- معاونت مالی و اداری، تهران.
- اداره کل تشخیص و وصول درآمد معاونت مالی و اداری شهرداری تهران، (۱۳۸۶)
- قادری، جعفر (۱۳۸۵) ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری‌ها در ایران، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی، دوره سوم، شماره ۳.
- جمشیدزاده، ابراهیم (۱۳۸۲) بررسی و تحلیل هزینه‌ها و اعتبارات شهرداریهای کشور طی سال‌های ۵۶ - ۵۰ و ۷۹ - ۷۱، فصلنامه پژوهشی مدیریت و برنامه ریزی کشور، سال چهارم، شماره ۱۳
- رجب صلاحی، حسین (۱۳۸۱) ساختار حکومت محلی و مدیریت شهرداری، برنامه ریزی و مدیریت شهری، مسائل نظری و چالشهای تجربی، انتشارات شهرداری‌ها، تهران.
- معزی مقدم، حسین (۱۳۸۱) شیوه‌های تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها، معاونت برنامه ریزی و توسعه، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
- علی آبادی، جواد و جلال معصوم (۱۳۸۰)، چالش‌های مدیریت شهری در ایران، مجله شهرداری‌ها، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، سال سوم، شماره ۳۵.
- مهندسین مشاور هامونپاد، (۱۳۸۰)، تحلیلی بر اثربخشی تراز مالی (درآمد - هزینه) و نقش آن در کارایی عملکرد شهرداری شاه‌دیه، فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۴
- Origins of Thought and Methods of Contextualism in Urbanism, Architecture and Fields Affecting the Two, From The 1960s to The Present-2023



- Di Napoli, T. P. (2021). Planning and Financing New York State's Capital Investments. Office of Budget and Policy Analysis. This report is available through the Comptroller's website at: [www.osc.state.ny.us](http://www.osc.state.ny.us).
- Frazier, J. G. (2020) Sustainable Development: Modern elixir or sack Environmental conservation, 24(2) 182-193. dress?
- Luiz & De Meelo (2020), "Public Finance, Government Spending and Economic Growth: The Case of Local Governments in Brazil", Applied Economics, 34(2002), pp. 1871-83. Ultsch, A., & Behnisch, Janoušková, J. & Sobotovičová, Š. (2019). Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. Land Use Policy, 82, 30-36.
- United Nations Human Settlements Programme, (2019), "Guide to Municipal Finance", Nairobi: UN-HABITAT.
- Janoušková, J., & Sobotovičová, Š. (2019). Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic. Land Use Policy, 82, 30-36.
- Kamrul I, & Fahim H, (2018), Comparisons between global warming potential and cost-benefit criteria for optimal planning of a municipal solid waste management system Journal of Cleaner Production, Vol. 02, NO. 1, pp. 1-11.
- Mayor of London, & BOP Consulting Editorial Team (2018). World Cities Culture Report. Office for National statistics, International Passenger Survey, 2018.
- Sustainable and City-Compatible Berlin Tourism Plan, 2018.
- Mayor of London. (2017). "A TOURISM VISION FOR LONDON".
- Milenkovski, A., Kozuharov, S., & Ristovska, N. (2016). Financing possibilities of the local government. UTMS Journal of Economics, 7(1), 1-11.
- European Cities Marketing (ECM). Benchmarking Report, 13 TH Official edition 2016-1017.
- Friedrich, P., Gwiazda, J., Nam, C.W., (2014), "Development of Local Public Finance in Europe", CESifo Working Paper, No.1107.
- Gonzalez, L.M., Mesa Callejas, R.J., (2013), "Improved Local Public Finance: The Case of the Municipality of Medellín", Cuadernos de Administración's, Vol.21, No.35, 327-351.
- Khmel, V., Zhao, S. (2015), Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership, IATSS Research,
- Barker, M., & Page, S. J. (2002). Visitor safety in urban tourism environments: the case of Auckland, New Zealand. Cities, 19(4), 273-282.
- Bench, S., & Day, T. (2010). The user experience of critical care discharge: a meta-synthesis of qualitative research. International journal of nursing studies, 47(4), 487-499.
- Chenail, R. J. (2009). Bringing method to the madness: Sandelowski and Barroso's Handbook for Synthesizing Qualitative Research. The Qualitative Report, 13(4), 8-12.
- Fraser, J., & Simkins, B. (Eds.). (2010). Enterprise risk management: Today's leading research and best practices for tomorrow's executives (Vol. 3). John Wiley & Sons.
- Khmel, V., & Zhao, S. (2016). Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership. IATSS research, 39(2), 138-145.
- <https://www.gov.uk/government/organisations/office-for-national-statistics>
- Sandelowski, M. and Barros, J. (2007). Handbook for Synthesizing Qualitative Research. Springer publishing company Inc. New York. [Google Scholar].
- Strauss, A. & Corbin, j. (1990). Basics of Qualitative Research: Theory Grounded Procedures and Techniques: s. l: Sage Publications.
- Tosun, Cevat and Okumus, Fevzi and Fyall, Alan (2008). MARKETING PHILOSOPHIES, Annals of Tourism Research. Vol. 35, No. 1.

## Designing to determine the income pattern of the 22 districts of Tehran Municipality, the system on the creation and expansion of sustainable resources with investment and participation

Mahmoud Ahmadi Sharif<sup>1</sup>, Abolghasem Yusuf Soltanieh<sup>2</sup>

Article Info	Abstract
<b>Article type:</b> Research Article	<p>In development conditions like Iran, which has a medium economy and no mechanism, participation in city expenses, the income of municipalities goes towards unstable sources of income, including urban sales and congestion. The aim of the current research is to modify the municipal income generation structures and provide an income model based on the existing potentials in Tehran. The tools of data collection in this research were interviews and questionnaires, and Cronbach's alpha coefficient was used to verify its validity and reliability. In terms of data collection, a standard questionnaire prepared for sustainable analysis of income sources, studied and their feasibility in Tehran city was used. The statistical population of the current research consists of two groups: the first group of experts familiar with investment, whose number is unknown and the method of their selection is selective, and whose opinions are used in the compilation and design of the model, and the second group includes managers, deputies, consultants and experts in the investment department., finance and income recognition were 582 people and according to Cochran's formula, 232 people were selected as a sample by stratified random method with class size. The results showed that there is a significant relationship between creating and expanding sustainable resources and strengthening investment and participation as one of the most sustainable sources of income in Tehran Municipality.</p>
<b>Keywords</b>	participation, investment, sustainable income, income generation

**Publisher:** Islamic Azad University Qods Branch

**Corresponding Author:** Mahmoud Ahmadi Sharif

**Email:** Sharif58@gmai.com

1. Assistant Professor, Department of Business Administration, Islamic Azad University, Shahr Quds branch/ Sharif58@gmai.com

1. PhD student in Marketing Management, Islamic Azad University, Shahrquds branch/ soltanieh57@gmail.com