

## ارائه الگوی درآمدزایی پایدار در مناطق شهری (مورد مطالعه:

### منطقه ۲۲ تهران)<sup>۱</sup>

علی اصغر سفید رو

گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

حسین مجتبی زاده<sup>۲</sup>

گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

مژگان ندیری

گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۲۷

### چکیده

بررسی منابع درآمدی شهرداری‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار می‌باشد. این اهمیت نه تنها در شهرهای کشور بلکه در تمامی نظام‌های مدیریت شهری که در کشورهای مختلف مطرح بوده، به گونه‌ای که چگونگی تأمین مالی و مدیریت هزینه و درآمد به شکل کارآمد و اثربخش یکی از چالش‌های عام و مشترک گزارش شده از کشورهای مختلف می‌باشد. به همین منظور هدف از پژوهش حاضر ارائه الگوی درآمدزایی پایدار در مناطق شهری است که به عنوان نمونه منطقه ۲۲ تهران مورد بررسی قرار گرفته است. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه انجام، توصیفی تحلیلی است. گردآوری داده‌ها بر اساس روش کتابخانه‌ای و پیمایشی انجام گردید. بدین صورت که پس از مشخص شدن چهارچوب موضوع، اطلاعات مربوط به ویژگی‌های نظام درآمدی شهرداری‌های کشور از منابع مختلف استخراج شده و داده‌های درآمد منطقه ۲۲ شهرداری تهران برای دوره ۱۳۸۷-۱۳۹۷ از شهرداری تهران اخذ شد. در بخش پیمایشی، اقدام به مصاحبه و تکمیل پرسشنامه از کارشناسان خبره گردید. جامعه آماری تحقیق، شامل حجم نمونه برابر با ۶۰ نفر در قالب ۴ گروه می‌باشد. روش نمونه‌گیری استفاده شده، روش هدفمند از نوع گلوله برفی بوده است. بر اساس یافته‌های تحقیق میانگین شاخص مدیریتی - اجرایی (۳.۳۵)، شاخص اقتصادی (۳.۷۳)، شاخص خدماتی (۳.۶۹)، شاخص ساختاری (۳.۱۹) و شاخص قانونگرایی (۳.۶) بدست آمد. لذا میانگین شاخص‌های مورد بررسی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر هر یک از این عوامل در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان در این زمینه است.

**کلیدواژگان:** درآمدزایی، منابع درآمدی، مدیریت شهری، شهرداری تهران، منطقه ۲۲.

<sup>۱</sup> این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول و به راهنمایی نویسنده دوم، تحت همین عنوان است که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز صورت گرفته است.

<sup>۲</sup> نویسنده مسئول: arses.nin@gmail.com

## مقدمه

افزایش جمعیت و شهرنشینی به‌عنوان پدیده‌ای فراگیر در یک‌صد سال اخیر، هم کشورهای صنعتی و هم کشورهای درحال‌توسعه را در بر گرفته است، به‌طوری‌که بسیاری از جوامع معاصر، دارای شهرهای پرجمعیت چندمیلیونی هستند. پیش از سال ۱۹۰۰ میلادی رشد شهرنشینی، مربوط به کشورهای غربی بود اما از ابتدای قرن بیستم، دامنه شهرنشینی به کشورهای درحال‌توسعه نیز کشیده شد و در دهه‌های اخیر جمعیت شهرنشین اغلب کشورهای درحال‌توسعه بیش از جمعیت روستانشین آنهاست (حسین زاده و فدائی، ۱۳۹۱). در ایران همچون اغلب جوامع درحال‌توسعه، میل رو به تزایدی برای زندگی در شهر و شهری شدن به وجود آمده و بر اساس آخرین آمار رسمی کشور، ۷۴ درصد از جمعیت ایران، در شهرها زندگی می‌کنند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). در این معنا می‌توان گفت امروزه شهرنشینی به‌عنوان شیوه غالب زندگی ایرانیان درآمده است. این در حالی است که رشد شهرنشینی در ایران روند ناموزونی داشته است. از جمله اینکه بیشترین رشد شهرنشینی در طی چهار دهه اخیر مربوط به شهرهای بزرگ، به‌ویژه کلان‌شهر تهران بوده است و این امر سبب انباشته شدن مشکلات عدیده اجتماعی در شهرهای بزرگ گردیده است (ممتاز، ۱۳۸۱: ۳۲). بی‌تردید تمرکز بالای جمعیت کشورها در نقاط شهری، چالش‌های زیادی را پیش روی سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری گذارده و یکی از مهم‌ترین این چالش‌ها چگونگی تأمین مالی پایدار و ارائه خدمات عمومی کافی به شهروندان است (Khmel & Zhao, 2015). این چالش از این جهت به وجود آمده که با افزوده شدن تعداد جمعیت شهرنشین، نیازهای متعددی شکل گرفته که برآورده ساختن بخش زیادی از آنها در چارچوب وظایف مدیران شهری قرار می‌گیرد اما منابع مالی ناکافی و غیرمستمر پاسخگوی حجم بالای تقاضا جهت ارائه خدمات شهری نیست. این عدم کارایی نه‌تنها ریشه در مسائل محیطی از جمله نبود ظرفیت‌های لازم برای تولید کالاهای عمومی و شهری دارد، بلکه عدم توانایی شهرداری‌ها در دستیابی به یک نظام مالی قدرتمند نقش بسزایی در ایجاد ناکارآمدی مالی ایفا می‌کند (عظیمی، ۱۳۹۳: ۱۴).

بررسی نحوه تأمین مالی شهرها نشان می‌دهد که به‌طور عمده دو جریان درآمدی عوارض و مالیات و «کمک‌های دولت به شهرداری‌ها» محل اصلی کسب درآمد برای شهرداری‌ها می‌باشد. اما اغلب، این روش‌ها جهت تأمین مالی شهرداری‌ها و عرضه خدمات به‌ویژه در کشورهای درحال‌توسعه کفاف هزینه‌ها را نمی‌دهد. به همین سبب شناسایی منابع جدید برای افزایش درآمدهای مستمر شهرداری‌ها به‌عنوان یکی از محورهای استراتژیک موردتوجه کارشناسان و برنامه‌ریزان شهری این کشورها قرار گرفته است (Martin, 1997). بر این اساس در تحقیق حاضر قصد بر آن است، نحوه تأمین مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: منطقه ۲۲ کلان‌شهر تهران) موردبررسی و تجزیه و تحلیل قرار گیرد و درنهایت الگویی در جهت درآمدزایی پایدار در مناطق شهری ارائه گردد. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه انجام، توصیفی تحلیلی است. گردآوری داده‌ها بر اساس روش کتابخانه‌ای و پیمایشی انجام گردید. بدین‌صورت که پس از مشخص شدن چهارچوب موضوع، اطلاعات مربوط به ویژگی‌های نظام درآمدی شهرداری‌های کشور از منابع مختلف استخراج شده و داده‌های درآمد منطقه ۲۲ شهرداری تهران برای دوره ۱۳۸۷-۱۳۹۷ از شهرداری تهران اخذ شد. در بخش پیمایشی، اقدام به مصاحبه و تکمیل پرسشنامه از کارشناسان خبره گردید. جامعه آماری تحقیق، شامل حجم نمونه برابر با ۶۰ نفر در قالب ۴ گروه می‌باشد. روش نمونه‌گیری استفاده شده، روش هدفمند از نوع گلوله برفی است. تجزیه و تحلیل اطلاعات با استفاده از آزمون‌های توصیفی در سطح

میانگین گیری و درصدگیری و آزمون‌های استنباطی شامل آزمون تی (T) تک نمونه‌ای، استفاده گردید و در نهایت الگوی درآمدزایی پایدار شهرداری‌ها ارائه گردد.

### مبانی نظری

رابطه بین مدیریت شهری با دولت ملی در حوزه اقتصاد و برقراری تعامل مثبت بین آن‌ها برای دستیابی به توسعه، پیشرفت و ارائه خدمات مطلوب و ثمربخش، نیازمند سازوکار نهادی و سازمانی سنجیده و زبده و دیدی وسیع و آینده‌نگر است. مهم‌ترین مسئله در ارتباط با این رابطه اقتصادی این است که اگر شهر دارای اقتصاد پویا و پایدار، اقتصادی منعطف و تولیدی و اقتصادی بومی و مقاوم نباشد، مدیریت شهری نیز دارای منابع درآمدی پایدار و مطمئن برای ارائه شایسته و همیشگی خدمات و احداث زیرساخت‌های شهری نخواهد بود و این ناتوانی خود باعث ناپایداری و مانع بالندگی اقتصادی شهر و در نهایت (بنا به وزن و اهمیت شهر) توسعه اقتصادی کشور می‌گردد و کشور در مقابل تهدیدها، چالش‌ها، تحریم‌ها و کمبودها آسیب‌پذیر خواهد شد (اطهاری، ۱۳۹۱).

یکی از مشخصه‌های بودجه شهرداری‌ها، منابع درآمدی ناپایدار می‌باشد. درحالی‌که مصارف بودجه‌ای آن‌ها دارای چسبندگی و انعطاف‌ناپذیری زیادی است. این ویژگی، شهرداری‌ها را در دوره‌های منظم رونق و رکود اقتصاد، به‌خصوص در بخش مسکن، با نوسانات درآمدی دوره‌ای مواجه می‌کند. به همین دلیل افزایش سهم منابع درآمدی پایدار از کل درآمدها در بودجه‌ریزی شهرداری‌ها از اهمیت بسزایی برخوردار می‌باشد. افزایش پایداری درآمدی در تمام کلان‌شهرهای جهان مسئله روز است. این اهمیت به صورتی بوده است که، علاوه بر شهرداری‌ها، دولت‌های مرکزی نیز به دنبال حل این مشکل بوده‌اند. دولت‌ها از دو راه شهرداری‌ها را در افزایش سهم درآمدهای پایدار کمک می‌نمایند. یکی با استفاده از انتقالات مالی بین دولتی و دیگری با دادن مجوزها، تکالیف و اختیارات قانونی، دولت‌ها وظیفه ارائه خدمات عمومی را بر عهده‌دارند اما به دلیل مرکزیتی که دارند در ارائه خدمات عمومی در شهرها یا به عبارتی ارائه خدمات شهری ناکارا هستند. به همین دلیل شهرداری‌ها امروزه به‌عنوان دولت‌های محلی وظیفه ارائه خدمات عمومی در شهرها را عهده‌دارند و دولت‌های مرکزی با دادن اختیارات مالی بیشتر به دنبال کاهش تمرکز و افزایش کارایی در حکمرانی‌اند. یکی از لازمه‌های حکمرانی خوب شهری استقلال مالی و رقابت با سایر حکومت‌های محلی است به همین خاطر خودکفایی شهرداری‌ها در زمینه‌های مختلف از جمله امور مالی موجب کاهش تمرکز و افزایش کارایی موجب خواهد شد. با گسترش شهرنشینی در سطح جهان نیاز به منابع مالی شهرداری‌ها افزایش پیدا کرده است. به‌عنوان مثال افزایش نسبت جمعیت شهرنشین از ۳۰ درصد به بیش از ۷۰ درصد طی ۳۰ سال گذشته به همین میزان مخارج شهرداری‌ها را افزایش خواهد داد و نیازهای مالی بسیاری از شهرداری‌ها را به سمت استفاده از منابع مالی با اطمینان ولی با بازدهی بالا سوق داده است. در ایران، درآمدهای حاصل از امور ساختمانی بیش از ۷۰ درصد از کل درآمدهای شهرداری کلان‌شهرها را شامل می‌گردد و هرگونه نوسان در این درآمدها می‌تواند کل درآمد شهرداری‌های کلان‌شهرها را با مشکل ناپایداری مواجه کند. درواقع مشکل اصلی از آنجایی سرچشمه می‌گیرد که سرمایه‌گذاری در مسکن دارای نوسانات دوره‌ای و چرخه‌های تجاری ذاتی می‌باشد. در ادبیات اقتصاد مسکن مطالعات متعددی در زمینه چرخه‌های بازار مسکن و سرمایه‌گذاری خصوصی در مسکن

صورت گرفته است. آلبرتس<sup>۱</sup> (۱۹۶۲) فر<sup>۲</sup> (۱۹۷۲) با در نظر گرفتن ادوار تجاری، تأثیر درآمد بر چرخه‌های سرمایه‌گذاری مسکونی را مورد توجه قرار داده‌اند (اکبری و یار محمدیان، ۱۳۹۱). لامونت<sup>۳</sup> و استین<sup>۴</sup> (۱۹۹۹) در ایالات متحده آمریکا، و مایلز و اندرو<sup>۵</sup> (۱۹۹۷) در انگلستان مشخص نموده‌اند که قیمت دارایی‌ها واکنش شدیدی نسبت به شوک‌های درآمدی نشان می‌دهد. پوتربا<sup>۶</sup> (۱۹۹۱) اسمیت و تسارک<sup>۷</sup> (۱۹۹۱) مایر<sup>۸</sup> (۱۹۹۳) و ارلی<sup>۹</sup> (۱۹۹۶) شواهدی آورده‌اند که قیمت دارایی در دوران رکود کاهش می‌یابد و در دوران رونق افزایش می‌یابد. اورتالو، ماگن و رایدی<sup>۱۰</sup> (۲۰۰۴، ۲۰۰۶) شواهدی بر وجود این رابطه طی زمان آورده‌اند و با استفاده از الگوی چرخه‌های زندگی تأثیر شوک‌های درآمدی را بر تقاضای مسکن مطالعه نموده‌اند. اکبری و یار محمدیان (۱۳۹۰) با استفاده از الگوی خود توضیحی برداری تناوبی مارکوف این‌گونه نتیجه‌گیری نموده‌اند که دوره‌های رونق مسکن در اقتصاد ایران همان‌گونه که وجود دارد دوره‌های رکود نیز وجود دارد. آن‌ها متوسط زمان انتظاری رکود در اقتصاد ایران را ۴ سال در هر ۲۳ سال برآورد نموده‌اند. با این اوصاف شهرداری‌ها باید به دنبال افزایش سهم درآمدهای پایدار از کل درآمدها باشند تا خود را در مقابل نوسانات احتمالی ایمن کنند (اربابی، ۱۳۹۵: ۳۴). در ارتباط با منابع درآمدی پایدار شهرداری‌ها مطالعاتی صورت گرفته که در ادامه به تعدادی از این پژوهش‌ها در دو بخش داخلی و خارجی اشاره می‌شود.

#### جدول ۱. پیشینه تحقیق

سال	محقق	عنوان	یافته‌ها
۱۳۹۰	قنبری و همکاران	راهکارهای توانمندسازی شهرداری‌ها	پژوهشگران ابتدا به تشریح نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات در ساختار شهر و شهرداری زارج پرداختند. سپس به تحلیل عوامل تأثیرگذار همراه با میزان تأثیرگذاری آن‌ها پرداختند. که در نهایت راهکارهایی جهت توانمندسازی درآمد شهرداری و مدیریت مطلوب شهری ارائه نموده‌اند. این محققان تخصیص اعتبارات عمرانی به صورت یکسان و برابر برای تمام سرفصل‌های بودجه‌ای و برنامه‌ریزی بلندمدت و میان‌مدت را به‌عنوان راهکارهایی جهت کاهش نقاط ضعف و تهدیدات استخراج شده بیان نمودند که شهرداری را در جهت کسب درآمدهای پایدار و خدمات‌رسانی به شهروندان یاری خواهد رساند.
۱۳۹۰	شرزه ای و ماجد	تأمین مالی پایدار شهر، چگونگی تأمین مالی به‌منظور توسعه پایدار شهر	بر اساس نتایج پژوهشگران بخش عمده‌ای از درآمدهای شهرداری‌های کشور، با مفاهیم پایداری و مطلوب بودن همخوان نیستند و عمدتاً از منابع ناپایدار کسب می‌شوند. درحالی‌که منابع پایدار همچون عوارض نوسازی، مالیات

<sup>1</sup> Alberts

<sup>2</sup> Fair

<sup>3</sup> Lamont

<sup>4</sup> Stein

<sup>5</sup> Mils & Andrew

<sup>6</sup> Poterba

<sup>7</sup> Smith & Tesarek

<sup>8</sup> Mayer

<sup>9</sup> Earley

<sup>10</sup> tralo-Magne and Rady

<p>بر زمین و مستغلات و درآمدهای حاصله از فروش خدمات به‌طور نسبی مغفول مانده‌اند.</p>			
<p>محققین با استفاده از مصاحبه نیمه سازمان‌یافته از متخصصین دو الگو طراحی کرده‌اند. الگو شماره ۱ در دو محور با عنوان «کنترل، کاهش و حذف تدریجی منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم» و «مدیریت، بهبود و افزایش نقش منابع درآمدی پایدار» موجب پایدارسازی نظام درآمدی در دو بازه میان‌مدت و بلندمدت خواهد شد. الگو شماره ۲ نیز بر ارائه روش‌های جدید جهت ورود شهرداری‌ها به بازارهای مالی و پولی تأکید دارد.</p>	<p>ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری تهران)</p>	<p>مظفری و همکاران</p>	<p>۱۳۹۵</p>
<p>نتایج این پژوهش نشان دادند که طی سال‌های ۹۳-۱۳۸۳، حدود ۳۹.۲۵ درصد از درآمدهای شهرداری، از عوارض عمومی (۳۰ درصد سهم عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی) و ۲۵.۳۶ درصد از سایر منابع تأمین اعتبار؛ یعنی فروش اموال شهرداری تأمین شده است. در واقع، حدود ۴۳ درصد از درآمدهای شهرداری را درآمدهای با مطلوبیت پایین، ۱۰.۸۵ درصد را درآمدهای با مطلوبیت متوسط و ۶۱.۱۵ درصد را درآمدهای با مطلوبیت بالا تشکیل می‌دهند.</p>	<p>بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی)</p>	<p>حاجی لو و همکاران</p>	<p>۱۳۹۶</p>
<p>در این پژوهش ابتدا تصویری کلان از مسئله منابع درآمد و مخارج شهرداری‌ها ارائه شده و سپس به‌صورت موردی با توجه به ویژگی‌های خاص شهر کرج، چارچوبی مطلوب از نظام درآمدی پایدار شهرداری کرج پیشنهاد شده است که با اهداف توسعه پایدار نیز قرابت لازم را داشته باشد. در این تحقیق به‌منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار از پرسشنامه استفاده شده است. میزان اهمیت گویه‌ها به‌صورت منطبق فازی بیان گردیده است. بعد از غیرفازی نمودن اهمیت هر یک از منابع درآمدی، درآمدها به دو دسته پایدار و ناپایدار تقسیم شده‌اند. یافته‌ها نشان داد که منابع درآمدی عوارض گاز، تلفن، برق و آب‌بهای مشترکین؛ مالیات بر ارزش افزوده؛ عوارض بر تولید یا فروش محصولات تولیدی؛ سهم شهرداری از عوارض وصولی متمرکز؛ عوارض گذرنامه؛ عوارض جرائم رانندگی؛ عوارض ثبت‌نام آزمایش رانندگی؛ عوارض بر قراردادهای نسبت به منابع درآمدی دیگر پایدارتر هستند.</p>	<p>بررسی عوامل مؤثر بر درآمد شهرداری‌ها و ارائه راهبردهای مناسب به‌منظور ایجاد درآمد پایدار</p>	<p>مسگری و همکاران</p>	<p>۱۳۹۷</p>
<p>در پژوهش خود تأثیر مخارج محلی بر رشد اقتصادی شهرهای برزیل را مورد بررسی قرار داده است و رشد اقتصاد شهر را منجر به افزایش دریافت مالیات‌های محلی</p>	<p>Public Finance, Government Spending and Economic Growth: The Case of Local</p>	<p>لویز و دیمیلو<sup>۱</sup></p>	<p>2002</p>

<sup>1</sup> Luiz & De Meelo

<p>دانسته است؛ به این معنا که مخارج توسعه شهر در دوره بعد، از طریق افزایش میزان مالیات ناشی از رشد اقتصادی شهر جبران می‌گردد. بررسی محقق نشان نمی‌دهد که چه میزان توسعه منجر به این فرآیند می‌شود و آیا هر میزان مخارج توسعه در دوره بعد از طریق رشد دریافت‌های مالیاتی قابل جبران می‌باشد. همچنین نرخ بهینه رشد اقتصادی شهر که در دوره آتی از طریق افزایش مالیات جبران می‌شود، ارائه نشده است.</p>	<p>Governments in Brazil</p>	<p>فرد ریش و گویا زدا و نام<sup>۱</sup></p>	<p>2003</p>
<p>در پژوهش خود به بررسی توسعه مالی عمومی محلی در چند کشور اروپایی شامل آلمان، سوئیس، لهستان و بریتانیا پرداخته‌اند. در این رابطه، ویژگی‌های مهم مخارج شهری و درآمدها ارزیابی شده و شیوه‌های حمایت از استقلال مالی محلی در چارچوب نظام یکسان‌سازی مالی عمودی مورد بحث قرار گرفته است و به‌طور خاص، کاربرد اصول توسعه مالی هم‌زمان بین یک ایالت و شهرداری‌هایش بررسی شده است. نتایج پژوهش حاکی از آن است که تفاوت‌های موجود در ساختار حکومت (فدرال، مرکزی و ... ) نقش مؤثری در مالیه شهری ندارد و برای این کشورها، رابطه مخارج شهری با GDP تفاوت اساسی نداشته؛ این در حالی است که آلمان و سوئیس دارای نظام‌های فدرال هستند. سرمایه‌گذاری شهری، به‌عنوان یک عنصر هزینه‌ای مهم در چهار کشور شناسایی شده است. شدت وابستگی شهرداری‌های کشورهای لهستان و بریتانیا به انتقالات مالی، بیشتر به دست آمد و نتایج گویای آن بوده که برای قطعی کردن استقلال مالی شهرداری‌ها انجام اقدامات گوناگونی که از حکومت‌های محلی در روابط مالی بین حکومتی (علاوه بر اصلاحات مالیاتی که به شهرداری‌ها مساعدت می‌رساند حمایت می‌کند، ضروری به نظر می‌رسد.</p>	<p>Development of Local Public Finance in Europe</p>	<p>فرد ریش و گویا زدا و نام<sup>۱</sup></p>	<p>2003</p>
<p>پژوهشگران در بررسی خود اصلاح مالی عمومی شهری در کلمبیا را مدنظر قرار داده‌اند و نشان دادند که افزایش اختیارات محلی در دریافت مالیات محلی و استفاده از پایه‌های مالیاتی که دارای توجیه اقتصادی هستند منجر به بالا رفتن کارایی و عملکرد شاخص‌های مالی در شهرداری میدلین کلمبیا می‌شود.</p>	<p>Improved Local Public Finance: The Case of the Municipality of Medellín</p>	<p>گنزالز و همکاران<sup>۲</sup></p>	<p>2008</p>
<p>برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد (۲۰۰۹) در مطالعه خود با جمع‌بندی مطالعات انجام‌شده، راهنمایی را برای تأمین مالی مخارج شهرداری‌ها (مالیه شهری) منتشر کرد</p>	<p>Guide to Municipal Finance</p>	<p>اسکان بشر سازمان ملل<sup>۳</sup></p>	<p>2009</p>

<sup>1</sup> Friedrich & Gwiazda & Nam

<sup>2</sup> Gonzalez & Others

<sup>3</sup> UN HABITAT

است که در بخش‌های آن موضوعات مختلفی چون وضعیت مالیه شهری، نقش حکومت‌های محلی در اقتصاد، الگوی مفید حکومت محلی و تأمین مالی مخارج آن را مورد بررسی قرار می‌دهد. در این مطالعه گروه محقق راهکار اصلی تأمین مخارج شهرداری‌ها را اخذ مالیات محلی دانسته و ویژگی‌های یک مالیات محلی خوب را به شرح زیر بیان کرده است:

- ۱- پایه مالیاتی باید نسبتاً ثابت باشد؛ بدین صورت که حکومت محلی بتواند بدون از دست دادن بخش مهمی از پایه مالیاتی، نرخ آن را تغییر بدهد.
- ۲- درآمد مالیاتی باید برای برآوردن نیازهای محلی کافی باشد؛ همان‌گونه که مخارج افزایش می‌یابد درآمد مالیاتی نیز به‌مرور زمان افزایش پیدا کند و نسبتاً پایدار و قابل پیش‌بینی باشد.
- ۳- مالیات باید حداقل کمانه مالیاتی را داشته باشد.
- ۴- پایه مالیاتی باید آشکار و شفاف باشد.
- ۵- پایه مالیاتی باید عادلانه باشد.
- ۶- اجرای آن باید کم‌هزینه باشد.

همچنین اصول اساسی یک ساختار مالیاتی خوب را باید شامل موارد زیر باشد:

- ۱- کارایی اقتصادی
- ۲- عدالت
- ۳- جوابگویی
- ۴- کفایت
- و پایداری
- ۵- استقلال محلی
- ۶- سهولت در دریافت و حداقل هزینه برای جمع‌آوری و تشخیص

<p>محققان در ارتباط با موضوع تحقیق به تجزیه و تحلیل هزینه‌ها و درآمدهای شهرداری‌ها پرداختند. آنان با یاری گرفتن از مدیران توانا توانستند یک برنامه جامع برای افزایش منابع از طریق مالیات‌ها، عوارضات و ... طراحی کنند. که هزینه‌های متغیر شهرداری‌ها نیز کاهش یابد. اکثر تجزیه و تحلیل‌های بهینه‌سازی آنان برای دو نوع برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت و بلندمدت طراحی شده است.</p>	<p>Comparisons between global warming potential and cost-benefit criteria for optimal planning of a municipal solid waste management system</p>	<p>کامرول و همکاران<sup>۱</sup></p>	<p>2012</p>
<p>محقق در این پژوهش برنامه‌ریزی و تأمین مالی در ایالت نیویورک آمریکا را بررسی کرده است و به این نکته اشاره نموده که در دهه گذشته حدود ۸۱.۷ میلیارد دلار در پروژه‌های سرمایه‌ای نیویورک صرف شده است.</p>	<p>Planning and Financing New York State's Capital Investments</p>	<p>دی ناپولی<sup>۲</sup></p>	<p>2014</p>
<p>محققین پژوهشی با عنوان «تأثیر نظام پرداخت مالیات بر شهرداری‌ها در آلمان» انجام دادند که در مقاله‌ای به چاپ رسید. بر اساس نتایج آن‌ها، در ایالت‌هایی که شهرداری‌ها از بخش مالیات، درآمد کمتری کسب می‌کنند (اغلب شرق آلمان) بودجه‌های سالیانه نیز کمتر است؛ از این رو مالیات نقش بسیار مهمی در بودجه شهرداری‌های</p>	<p>Effects of the payout system of income taxes to municipalities in Germany</p>	<p>التج و بهنیج<sup>۳</sup></p>	<p>2017</p>

<sup>1</sup> Kamrul & Fahim

<sup>2</sup> Di Napoli

<sup>3</sup> Ultsch & Behnisch

آلمان دارد.		
در مقاله‌ای با عنوان «خودمختاری مالی شهرداری‌ها در زمینه مالیات بر زمین در جمهوری چک»، ضمن اشاره به این نکته که درآمد کسب‌شده از مالیات بر زمین در همه کشورهای عضو اتحادیه اروپا، نقش مهمی در بودجه سالیانه شهرداری‌ها دارد، از مالیات بر دارایی به‌عنوان منبع مالی برجسته یادکردند.	Fiscal autonomy of municipalities in the context of land taxation in the Czech Republic	2019 یاناشکوا و سوبوتوویچووا <sup>۱</sup>
که می‌تواند در بودجه شهرداری‌ها نقش خطیری داشته باشد.		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

### محدوده مورد مطالعه

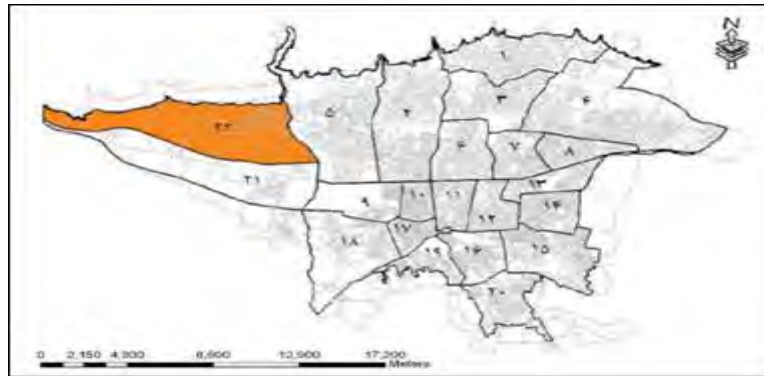
منطقه ۲۲ شهرداری تهران بین طول‌های شرقی "۵۱° ۵' ۱۰" تا "۵۱° ۲۰' ۴۰" و عرض‌های شمالی "۱۶° ۳۲' ۳۵" تا "۱۹° ۳۵' ۵۷" در قسمت شمال غربی شهر تهران و در پایین‌دست حوضه آبریز رودخانه کن و وردیج واقع شده است. این منطقه در شمال با کوهستان البرز مرکزی، در شرق با حریم رودخانه کن، در جنوب با آزادراه تهران-کرج و در غرب با محدوده جنگل‌های دست کاشت وردآورد محدود می‌گردد و با مناطق ۵ و ۲۱ شهرداری تهران هم‌جوار است به این ترتیب مرز شمالی منطقه ۲۲ شهرداری تهران تا منتهی‌الیه دامنه‌های جنوبی البرز تا ارتفاع ۱۸۰۰ متری توسعه یافته است. کوهستان البرز که طی ۳۰ سال اخیر شهر را به سوی خود جذب نموده است مانند دیواره‌ای هلالی شکل فضای جغرافیایی تهران را محصور می‌کند و از ارتفاع ۱۸۰۰ متری به علت شیب زیاد و تنگناهای کوهستانی مانع بسیار سختی در مقابل گسترش فیزیکی شهر به وجود می‌آورد. در محدوده منطقه ۲۲ بلندترین منطقه ارتفاعی از سطح دریا در خط مستقیم حوزه آبریز شمالی در ارتفاعات البرز و در شرق روستای کیگا با رقوم ۳۸۴۰ و پست‌ترین آن در خروجی پیکان شهر به ارتفاع ۱۲۲۰ متر می‌باشد. مسیر رودخانه کن که از شمال به جنوب جریان دارد پس از نقطه خروجی در سرتاسر حد شرقی محدوده طرح کشیده شده و پذیرنده آب‌های سطحی حوزه‌های شرقی خود که از طریق کانال‌های انحرافی به آن متصل می‌شوند نیز می‌باشد. رودخانه وردآورد نیز در امتداد شمالی جنوبی و به موازات رودخانه کن جریان دارد و در قسمت شمالی در غرب منطقه میانی امتداد یافته که در پائین‌دست، حد غربی محدوده طرح را تشکیل می‌دهد. فاصله متوسط این دو رودخانه از یکدیگر در حدود ۱۰ کیلومتر است. منطقه ۲۲ دارای ۴ ناحیه، ۱۲ محله و ۲۸ شهرک با مساحت حدود ۶۲۰۰ هکتار است که از این مساحت حدود ۱۳۰۰ هکتار متعلق به فضای سبز می‌باشد. منطقه ۲۲ در سطح تهران و فرا شهری از قابلیت دسترسی مطلوبی برخوردار است. دسترسی‌های این منطقه بزرگراه‌های حکیم، همت، آزادگان، تهران-کرج و آزادراه تهران-شمال می‌باشد. این منطقه باهدف رفع کمبودهای خدماتی حوزه غرب تهران و نیز جابه‌جایی بخشی از جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده تهران مرکزی و نیز اسکان بخشی از جمعیت شهر تهران ایجاد شد. جمعیت این منطقه بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ ایران، ۱۷۵۳۹۷ نفر (۵۴۸۵۷ خانوار) شامل ۸۹۱۴۶ مرد و ۸۶۲۵۲ زن می‌باشد. جمعیت این منطقه بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ ایران، ۱۲۸۹۵۸ نفر (۳۸۱۰۶ خانوار) شامل ۶۵۴۷۶ مرد و ۶۳۴۸۲ زن می‌باشد.

<sup>1</sup> Janoušková & Sobotovičová



به لحاظ پیشینه، تاریخچه توسعه این محدوده به دهه چهل شمسی و اشارات طرح جامع شهر تهران به این منطقه بازمی‌گردد در اصل منطقه ۲۲ به لحاظ دارا بودن امکانات بالقوه و بالفعل زیست‌محیطی و تنوع ساختار زمین از یکسو و بکر بودن قسمت اعظم آن از سوی دیگر، و در شرایطی که سایر نقاط شهر تهران از تراکم و معماری غیراستاندارد رنج می‌برند از دیرباز مورد توجه شهر سازان و کارشناسان امور شهری قرار داشته است.

شکل ۱. موقعیت منطقه ۲۲ در منطقه بندی جدید شهر تهران



منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

### یافته‌های تحقیق

در ابتدا برخی از ویژگی‌های پاسخ‌دهندگان به شرح زیر در قالب آمار توصیفی مورد تحلیل قرار می‌گیرد. ۸۸.۳ درصد از پاسخگویان معادل (۵۳) نفر مرد و ۱۱.۷ درصد معادل (۷) نفر زن می‌باشند. بیشترین فراوانی مربوط به گروه سنی ۳۶ تا ۴۰ سال و کمترین فراوانی مربوط به گروه سنی ۳۰-۳۵ سال به بالا می‌باشد. بیشترین فراوانی مربوط به میزان تحصیلات فوق‌لیسانس (۶۰) درصد و کمترین فراوانی مربوط به تحصیلات دکتری (۴۰) درصد می‌باشد. بالاترین فراوانی سابقه فعالیت در گروه فعالیتی ۱۵-۲۵ می‌باشد. و پایین‌ترین فراوانی مربوط به گروه پاسخگویان با سابقه کمتر از ۵ سال است.

جدول ۳. توزیع پاسخ‌گویان بر حسب ویژگی‌های عمومی

متغیر	فراوانی	درصد	متغیر	فراوانی	درصد
جنس	مرد	۵۳	تحصیلات	فوق‌لیسانس	۶۰
	زن	۷		دکتری	۴۰
سن	۳۵-۳۰	۳	سابقه فعالیت	کمتر از ۵ سال	۴۵.۶
	۴۰-۳۶	۷		۵-۱۵ سال	۱۸
	۴۱-۴۵	۲۲		۱۵ تا ۲۵ سال	۱۰.۴
	۴۶-۵۰	۲۸		۲۵ تا ۳۵ سال	۱۲.۵

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

### نقش عوامل مدیریتی - اجرایی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری

به منظور بررسی تأثیر عوامل مدیریتی-اجرایی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری ۵ گویه در قالب طیف لیکرت ( ۱ برای بسیار مخالفم تا ۵ برای بسیار موافقم) مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته است. بر اساس یافته‌های جدول فوق،

سطح معناداری در همه گویه های مدیریتی-اجرایی در سطح اطمینان ۹۵ درصد کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند، بنابراین رابطه‌ها معنادار می‌باشد، و بیانگر تأثیر عوامل مدیریتی-اجرایی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار هستند.

**جدول ۳. معناداری تفاوت از میانه نظری گویه های مدیریتی-اجرایی با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای**

ابعاد	مؤلفه	گویه ها	میانگین	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
عوامل مدیریتی	روش‌های نوین سرویس‌دهی و دریافت مطالبات	وصول مطالبات با نرخ‌های جدید(عوارض نوسازی، بهای خدمات پسماند و...) موجب افزایش درآمد شهرداری‌ها می‌شود.	۳	۳/۰۸۶	۵۹	۰/۰۰۰
		به‌روزرسانی بانک جامع املاک توسط برنامه‌ریزی ممیزی املاک تهران، موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها می‌شود.	۳	۱۴	۵۹	۰/۰۰۰
اجرایی	-	راه‌اندازی سامانه پیامکی استعلام و اعلام عوارض پایدار با امکان ارائه شناسه قبض و شناسه پرداخت، موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها می‌شود.	۳	۴	۵۹	۰/۰۰۰
		جلب مشارکت مردمی از طریق فروش اوراق مشارکت طرح‌های توسعه شهری موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار در شهرداری می‌گردد.	۳	۷/۰۴۴	۵۹	۰/۰۰۰
	بهره‌گیری مدیریت شهری از ظرفیت‌های جامعه بهره‌بردار	تجمیع منابع مالی خرد و متوسط مردم برای تأمین بودجه موردنیاز برای راه‌اندازی پروژه‌های جدید شهرداری موجب افزایش درآمد پایدار در شهرداری‌ها می‌گردد.	۴/۰۳	۹	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس یافته‌های جدول زیر t محاسبه‌شده (۱۳/۶۱) با درجه آزادی ۵۹ در سطح ۹۵ درصد و معناداری (۰/۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین میانگین گویه های مدیریتی-اجرایی با مقدار مورد انتظار (۳) اختلاف معناداری دارد و با توجه به اینکه میانگین و انحراف معیار این متغیر به ترتیب ۳/۳۵ و ۰/۷۱ می‌باشد، لذا میانگین گویه های مدیریتی-اجرایی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر عوامل مدیریتی اجرایی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان در این زمینه است.

**جدول ۴. نتایج آزمون t تک نمونه‌ای جمع گویه های مدیریتی-اجرایی مؤثر در ایجاد درآمدهای شهری پایدار**

متغیر	گویه ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
مدیریتی اجرایی	۵	۶۰	۳/۳۵	۰/۷۱	۱۳/۶۱	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

**نقش عوامل اقتصادی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار**

بر اساس یافته‌های جدول زیر، سطح معناداری در همه گویه‌های اقتصادی در سطح اطمینان ۹۵ درصد کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند، بنابراین رابطه‌ها معنادار می‌باشد، و بیانگر تأثیر عوامل اقتصادی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار هستند. گویه‌های تأمین زیرساخت‌های سرمایه‌گذاری و حمایت و اعتماد به سرمایه‌گذاری برای کارآفرینان و کسب‌وکارهای جدید در شهر، و حمایت از بنگاه‌های دانش‌بنیان برای حمایت از کارآفرینان و ایده‌های برتر در شهرها میانگین بالاتری نسبت به سایر گویه‌ها بوده‌اند.

**جدول ۵. معناداری تفاوت از میانه نظری گویه‌های اقتصادی با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای**

ابعاد	مؤلفه	گویه‌ها	میانگین	آماره آزمون t	درجه آزادی	سطح معناداری
اقتصادی	تقویت اقتصاد شهر و رشد تولید ناخالص داخلی شهر	تجاری‌سازی فعالیت‌های فرهنگی در زمینه های سینما، تئاتر، موسیقی و نمایش و.. با استفاده از مراکز فرهنگی شهرداری‌ها مانند فرهنگسراها، خانه‌های فرهنگ ... موجب شکل‌گیری درآمدهای پایدار شهری می‌گردد.	۳/۲۲	۴	۵۹	۰/۰۰۰
		توسعه فعالیت‌های بسته‌بندی و فرآوری محصولات کشاورزی حومه شهرها توسط بخش خصوصی موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	۳/۳۴	۶	۵۹	۰/۰۰۰
		حمایت از کارآفرینان شهری در قالب کسب‌وکارهای جدید در شهر موجب افزایش درآمد شهرداری می‌شود.	۴/۰۲	۷	۵۹	۰/۰۰۰
		ایجاد سازوکارهای تأمین مالی مناسب برای کارآفرینی در شهرها موجب ایجاد منابع درآمدی پایدار شهری می‌شود.	۳/۶۳	۵	۵۹	۰/۰۰۰
		حمایت از بنگاه‌های دانش‌بنیان برای حمایت از کارآفرینان و ایده‌های برتر در شهرها موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار در شهرها می‌شود.	۴/۰۴	۱۲	۵۹	۰/۰۰۰
		شناسایی عوامل مؤثر در گسترش و توسعه کارآفرینی در مدیریت شهری سبب ظرفیت‌سازی برای توسعه اقتصادی شهر و شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار در شهرها می‌شود.	۴/۰۷	۱۱	۵۹	۰/۰۰۰
		ارتقای میزان مشارکت اقتصادی مردم در قالب کسب‌وکار در سطح شهر، موجب افزایش درآمد شهرداری می‌شود.	۴/۱	۲۲	۵۹	۰/۰۰۱
		تأمین زیرساخت‌های سرمایه‌گذاری و حمایت و اعتماد به سرمایه‌گذاری برای کارآفرینان و کسب‌وکارهای جدید در شهر، موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار می‌شود.	۴/۲	۳۸	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس یافته‌های جدول زیر t محاسبه شده (۱۴) با درجه آزادی ۵۹ در سطح ۹۵ درصد و معناداری (۰/۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین میانگین گویه‌های اقتصادی با مقدار مورد انتظار (۳) اختلاف معناداری دارد و با توجه به اینکه میانگین و انحراف معیار این متغیر به ترتیب ۳/۷۳ و ۰/۵۸ می‌باشد، لذا میانگین گویه‌های اقتصادی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر عوامل اقتصادی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان اجرایی و دانشگاهی است.

جدول ۶. بررسی تأثیر جمع گویه‌های اقتصادی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار با استفاده از آزمون t تک

#### نمونه‌ای

متغیر	گویه‌ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
اقتصادی	۸	۶۰	۳/۷۳	۰/۵۸	۱۴	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

#### نقش عوامل خدماتی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار

بر اساس یافته‌های جدول زیر، سطح معناداری در همه گویه‌های خدماتی در سطح اطمینان ۹۵ درصد کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند، بنابراین رابطه‌ها معنادار می‌باشد، و بیانگر تأثیر عوامل خدماتی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار هستند. گویه‌های ساختن کارخانه‌های بازیافت و پردازش نخاله‌های ساختمانی، تصفیه فاضلاب شهری و برگشت آب به چرخه تولید و استفاده از ظرفیت تکنولوژی‌های نوین برای جمع‌آوری پسماندهای شهری میانگین بیشتری نسبت به سایر گویه‌ها داشته‌اند.

#### جدول ۷. معناداری تفاوت از میانه نظری گویه‌های خدماتی با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای

ابعاد	مؤلفه	گویه‌ها	میانگین	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
خدماتی	استفاده از شهر هوشمند	تحقق شهر هوشمند با بهره‌گیری از اینترنت اشیا در سطل‌های هوشمند تفکیک زباله و مدیریت بهینه زباله‌های شهری موجب افزایش درآمد شهری می‌شود.	۳	۲۳	۵۹	۰/۰۰۰
	پایدار	تحقق شهر هوشمند با بهره‌گیری از اینترنت اشیا در مدیریت بهینه آبیاری فضای سبز شهری موجب افزایش درآمد شهری می‌شود.	۳/۲۴	۲۷	۵۹	
		تحقق شهر هوشمند با بهره‌گیری از اینترنت اشیا در مدیریت ترافیک شهری موجب افزایش درآمد شهری می‌شود.	۳	۲۱	۵۹	
		هوشمند سازی شهری و ایجاد مشاغل در حوزه فن‌آوری اطلاعات و ارتباطات می‌تواند موجب تحول و افزایش درآمدهای شهری پایدار شود.	۴/۰۳	۲۱	۵۹	۰/۰۰۰
		تصفیه فاضلاب شهری و برگشت آب به چرخه	۴/۰۳	۲۹	۵۹	۰/۰۰۰

بازیافت	تولید در مدیریت شهری موجب شکل‌گیری			
پسماندهای شهری	درآمدهای پایدار شهری می‌گردد.			
	استفاده از ظرفیت فناوری‌های نوین برای جمع‌آوری پسماندهای شهری به‌منظور کاهش هزینه جمع‌آوری موجب صرفه‌جویی در هزینه‌های مدیریت شهری و افزایش درآمد شهرداری‌ها می‌شود.	۴/۰۵	۴۰	۵۹
	تصفیه فاضلاب شهری و برگشت آب به چرخه تولید در مدیریت شهری موجب شکل‌گیری درآمدهای پایدار شهری می‌گردد.	۴/۰۶	۳۳	۵۹
	ساختن کارخانه‌های بازیافت و پردازش نخاله‌های ساختمانی موجب افزایش درآمدهای شهری پایدار می‌شود.	۴/۱	۲۰/۰۴	۵۹

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس یافته‌های جدول زیر t محاسبه شده (۱۲/۰۸) با درجه آزادی ۵۹ در سطح ۹۵ درصد و معناداری (۰/۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین میانگین گویه‌های خدماتی با مقدار مورد انتظار (۳) اختلاف معناداری دارد و با توجه به اینکه میانگین و انحراف معیار این متغیر به ترتیب ۳/۶۹ و ۰/۶۲ می‌باشد، لذا میانگین گویه‌های خدماتی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر عوامل خدماتی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان است.

جدول ۸. بررسی تأثیر جمع‌گویه‌های خدماتی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار با استفاده از آزمون t تک

#### نمونه‌ای

متغیر	گویه‌ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
خدماتی	۸	۶۰	۳/۶۹	۰/۶۲	۱۲/۰۸	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

#### نقش عوامل ساختاری در ایجاد درآمدهای پایدار شهری

بر اساس یافته‌های جدول فوق، سطح معناداری در همه گویه‌های ساختاری در سطح اطمینان ۹۵ درصد کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند، بنابراین رابطه‌ها معنادار می‌باشد، و بیانگر تأثیر عوامل ساختاری در ایجاد درآمدهای شهری پایدار هستند. گویه‌های بهبود کارایی کارکنان شهرداری و اطلاع‌رسانی به شهروندان برای تشویق به پرداخت‌ها میانگین بیشتری نسبت به سایر گویه‌ها داشته‌اند.

جدول (۹): معناداری تفاوت از میانه نظری گویه‌های ساختاری با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای

ابعاد	مؤلفه	گویه‌ها	میانگین	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
بهبود ساختار داخلی شهرداری	بهبود کارایی کارکنان شهرداری موجب افزایش درآمد شهرداری می‌شود.	۳/۲۷	۴	۵۹	۰/۰۰۰	
شهرداری	بهبود ابزارهای در اختیار کارکنان موجب تقویت درآمدهای پایدار شهری	۲/۲۱	۸	۵۹	۰/۰۰۰	

می‌گردد.				عوامل ساختاری	
۰/۰۰۰	۵۹	۱۱/۲۴	۳/۱۸	تقویت نظام پاسخگویی و نظرسنجی شهروندان موجب درآمدهای شهری پایدار می‌شود.	بهبود خدمات‌دهی به شهروندان
۰/۰۰۰	۵۹	۱۲/۳۳	۳/۱۲	اطلاع‌رسانی به شهروندان موجب تشویق به پرداخت‌ها و افزایش درآمدهای شهری پایدار می‌شود.	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس یافته‌های جدول زیر t محاسبه شده (۳/۴۴) با درجه آزادی ۵۹ در سطح ۹۵ درصد و معناداری (۰/۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین میانگین گویه های خدماتی با مقدار مورد انتظار (۳) اختلاف معناداری دارد و با توجه به اینکه میانگین و انحراف معیار این متغیر به ترتیب ۳/۱۹ و ۰/۵۶ می‌باشد، لذا میانگین گویه های خدماتی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر عوامل ساختاری در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان است.

#### جدول ۱۰. بررسی تأثیر جمع گویه های ساختاری در ایجاد درآمدهای شهری پایدار

متغیر	گویه ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
ساختاری	۴	۶۰	۳/۱۹	۰/۵۶	۳/۴۴	۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

#### نقش قانون‌گرایی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار

بر اساس یافته‌های جدول زیر، سطح معناداری در همه گویه های قانون‌گرایی در سطح اطمینان ۹۵ درصد کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشند، بنابراین رابطه‌ها معنادار می‌باشد و بیانگر تأثیر قانون‌گرایی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار هستند. گویه های تعیین عوارض سالیانه بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری در شهر، تصویب و رعایت قانون مالیات بر زمین و مستغلات در مدیریت شهری و ایجاد بانک‌های اطلاعاتی برای ممانعت از گریز از پرداخت و اشتباهات احتمالی در محاسبات در شهرداری‌ها میانگین بیشتری نسبت به سایر گویه ها داشته‌اند.

#### جدول ۱۱. معناداری تفاوت از میانه نظری گویه های قانون‌گرایی با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای

ابعاد	مؤلفه	گویه ها	میانگین	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
وجود	تصویب و رعایت قانون مالیات بر زمین و مستغلات در مدیریت شهری موجب منابع درآمدی پایدار در شهرداری می‌گردد.	۴/۱۳	۱۰/۱۳	۵۹	۰/۰۰۰	
قوانین و مقررات با ضمانت اجرایی	-تصویب و الزام به قانون مالیات بر واحدهای مسکونی و غیرمسکونی خالی در مدیریت شهری موجب منابع درآمدی پایدار می‌گردد.	۳/۷۶	۱۱/۳۵	۵۹	۰/۰۰۰	
کافی	-الزام به درآمدهای حاصله از فروش خدمات در مدیریت شهری باعث منابع	۳	۷/۱۴	۵۹	۰/۰۰۰	

قانون‌گرایی				درآمدی پایدار می‌گردد.	
۰/۰۰۰	۵۹	۷/۰۸	۴	اصلاح قوانین ماده ۱۰۰ و ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	
۰/۰۰۰	۵۹	۷/۷۳	۳/۹۳	استفاده از مصوبات قانونی از جمله ارزش معاملاتی روز املاک به منظور جلوگیری از افزایش تخلفات ساختمانی موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	
۰/۰۰۰	۵۹	۵/۶۶	۳/۱	پیگیری اصلاح لایحه مالیات بر ارزش افزوده توسط مجلس شورای اسلامی، موجب افزایش درآمد شهرداری‌ها می‌شود.	
۰/۰۰۰	۵۹	۶/۱۴	۴/۱۲	تعیین عوارض سالیانه بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری در شهر توسط شورای شهر، موجب افزایش درآمد شهرداری‌ها می‌شود.	
۰/۰۰۰	۵۹	۸/۸۵	۳	توسعه صنعت گردشگری (گردشگری سبز و پاک) به کمک بخش خصوصی در شهرها موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	
۰/۰۰۰	۵۹	۷/۶۷	۳/۸۵	توسعه نظارت بر تمامی فعالیت‌های موجود در شهرداری و سازمان‌های تابعه از طریق بهبود سیستم مدیریت کیفیت و استفاده از سیستم‌های نوین مدیریت کیفیت موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	نظارت همه‌جانبه بر عملکرد شهرداری
۰/۰۰۰	۵۹	۱۱/۳۵	۴/۰۳	ایجاد بانک‌های اطلاعاتی برای ممانعت از گریز از پرداخت و اشتهاهات احتمالی در محاسبات در شهرداری‌ها موجب شکل‌گیری منابع درآمدی پایدار شهری می‌گردد.	و اجرای قانون
۰/۰۰۰	۵۹		۳	ایجاد درگاه‌های کنترل سیستمی در نظام‌های اداری برای مؤدیان دارای بدهی مستمر، موجب افزایش درآمد شهرداری‌ها می‌شود.	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس یافته‌های جدول زیر t محاسبه شده (۱۵/۰۹۳) با درجه آزادی ۵۹ در سطح ۹۵ درصد و معناداری (۰/۰۰) کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین میانگین گویه های گویه های قانون‌گرایی با مقدار مورد انتظار (۳) اختلاف معناداری دارد و با توجه به اینکه میانگین و انحراف معیار این متغیر به ترتیب ۳/۶ و ۰/۴۶ می‌باشد، لذا میانگین گویه های

قانون‌گرایی از متوسط مورد انتظار بالاتر است و بیانگر تأثیر عوامل قانون‌گرایی در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ شهر تهران از دیدگاه متخصصان است.

### جدول ۱۲. بررسی تأثیر جمع‌گویه‌های قانون‌گرایی در ایجاد درآمدهای شهری پایدار

متغیر	گویه‌ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره t	درجه آزادی	سطح معناداری
قانون‌گرایی	۱۱	۶۰	۳/۶	۰/۴۶	۱۵/۰۹۳	۵۹	۰/۰۰۰

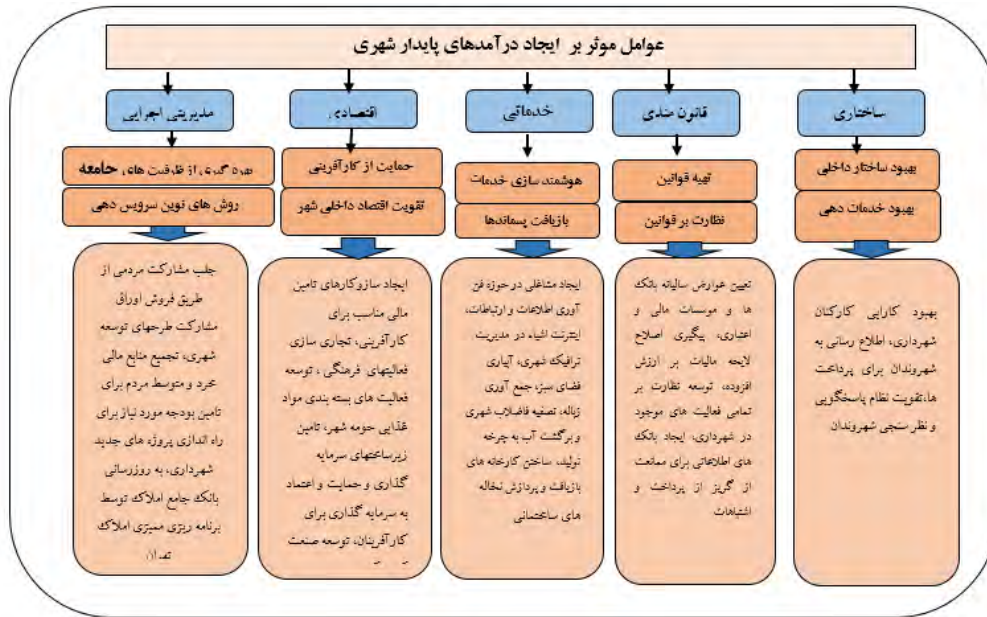
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

تأمین منابع مالی مهم‌ترین وظایف شهرداری‌ها است، و درآمدزایی پایدار یکی از دغدغه‌هایی است که شهرداری در سال‌های اخیر با آن روبه‌رو هستند. درآمدهای پایدار بدین معنا است که درآمد از منابعی و به‌گونه‌ای کسب شود که حقوق آیندگان حفظ شود، کیفیت زندگی را کاهش ندهد، منابع اساسی برای استفاده نسل‌های بعدی با بحران روبه‌رو نشود و محیط‌زیست را در معرض تخریب و نابودی قرار ندهد. بنابراین شهردارها به‌عنوان یک‌نهاد عمومی باید اتکای خود به درآمدهای ناپایدار را کم کرده و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار باعث ارائه خدمات بهتر به شهروندان شود. هنگامی که سخن از درآمدزایی به میان می‌آید دو مفهوم موردتوجه است: ۱- کسب درآمد بیشتر، ۲- کاستن از بار هزینه‌ها. کاهش هزینه‌ها با استفاده از حذف دوباره‌کاری‌ها، کاهش هزینه‌های مربوط به مراسم‌ها، جوان‌سازی بدنه شهرداری، افزایش پویایی سازمانی و ایجاد هسته‌های خلاق و نوآور صورت می‌گیرد. اگر بتوان هزینه‌های شهرداری را به‌صورت منطقی کاهش داد، درآمدها افزایش می‌یابد و شهرداری ثروت بیشتری خواهد داشت. اگرچه شهرداری‌ها از طریق اخذ عوارض گوناگون و سایر شیوه‌ها درآمد قابل‌توجهی دارند، اما هزینه‌های شهرداری‌ها نیز افزایش یافته است و دستیابی به درآمدهای پایدار یکی از دغدغه‌های مدیران شهری شده است. با در نظر گرفتن اهمیت دستیابی به منابع پایدار شهری، تحقیق حاضر پس از بررسی پیشینه و ادبیات نظری تحقیق، مهم‌ترین عوامل ایجاد درآمدهای شهری پایدار استخراج شده‌اند، و سپس تأثیر هرکدام از این عوامل در ایجاد درآمدهای پایدار شهری در منطقه ۲۲ تجزیه و تحلیل شد. نتایج تجزیه و تحلیل نظرات کارشناسان و خبرگان مسائل شهری حاکی از آن بود که برای دستیابی به درآمدهای شهری پایدار باید مجموعه عوامل مختلف در ابعاد گوناگون مدیریتی - اجرایی، ساختاری، خدماتی، اقتصادی و قانون‌مندی را در نظر گرفت. زیرا همه این عوامل به‌نوعی به یکدیگر وابسته هستند و تغییر در یک عامل منجر به بروز تغییرات در دیگر عوامل می‌شود، به‌عنوان مثال، بهبود عوامل مدیریتی - اجرایی و ساختاری منجر به بهبود عوامل خدماتی و ارائه خدمات بهتر می‌شود. و بر اساس یافته‌های تحقیق ایجاد صنعت گردشگری در منطقه ۲۲ تهران، دستیابی شهرداری به اطلاعات به‌روز املاک و اراضی ناحیه منطقه ۲۲، سرمایه‌گذاری در ایجاد تأسیسات تفریحی، استفاده از ظرفیت‌های رشد هوشمند مانند جمع‌آوری هوشمند زباله‌ها، آبیاری هوشمند فضای سبز، مدیریت هوشمند ترافیک برای کاهش هزینه‌ها، دریافت عوارض بابت ایجاد نخاله‌های ساختمانی و پسماندها در رستوران‌ها، بازارها و اماکن تجاری، و دریافت سود حاصل از ارزش‌افزوده املاک و زمین‌ها از مهم‌ترین عوامل در ایجاد درآمدهای شهری پایدار در منطقه ۲۲ شهر تهران می‌باشند. با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته می‌توان مدل ایجاد درآمدهای پایدار در منطقه ۲۲ شهر تهران را به شرح زیر ارائه نمود.



شکل ۲. مدل ایجاد درآمدهای پایدار در منطقه ۲۲ شهر تهران



منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

منابع

ابوالحسنی طرقي، فاطمه و بخشی دستجردی، رسول، (۱۳۸۹) بررسی اثرات وضع مالیات بر زمین در اقتصاد ایران: رهیافت تعادل عمومی پویایی قابل محاسبه؛ فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال پانزدهم، شماره ۴۴.

اطهاری، کمال (۱۳۸۹)، اقتصاد شهری و اقتصاد شهر در ایران، فصلنامه اقتصاد شهری، شماره ۷، ۵۵-۶۵.

اطهاری، کمال (۱۳۹۱)، مدیریت شهر و توسعه اقتصادی، مجموعه سخنرانی‌های نشست تخصصی مدیریت شهری و اقتصاد مقاومتی، برج میلاد تهران.

حاجی لو، مهران، میره ای، محمد و پيله ور، مهدی (۱۳۹۷)، بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی)، فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۵، پیاپی ۲۰، ۱-۲۲.

حسین زاده، علی حسین و فدائی ده چشمه، حمید (۱۳۹۱)، بررسی عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت شهروندان در امور شهری (مطالعه موردی: شهر شهرکرد)، فصلنامه مطالعات جامعه‌شناختی شهری، سال دوم، شماره پنجم.

شرزه ای، غلامعلی و ماجد، وحید (۱۳۹۰)، تأمین مالی پایدار شهر، چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهر، دوفصلنامه مدیریت شهری، شماره ویژه نامه بهار و تابستان، صص ۲۹۲-۳۱۶.

عظیمی، میترا (۱۳۹۳)، تحلیل و ارزیابی الگوی تأمین مالی شهرداری‌ها و آثار آن بر پایداری شهری (نمونه موردی: کلانشهر مشهد)، رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تبریز.

مرکز آمار ایران، (۱۳۹۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ایران

مسگری، سمیه، نعیمی صدیق، علی و عبدالشاه، محمد (۱۳۹۷)، بررسی عوامل موثر بر درآمد شهرداری‌ها و ارائه راهبردهای مناسب به منظور ایجاد درآمد پایدار، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال سی و سوم، شماره دوم، شماره پیاپی ۱۲۹، ۷۴-۸۹.

مظفری، غلامحسین، پاپلی یزدی، محمدحسین، وثوقی، فاطمه و حاتمی نژاد، حسین (۱۳۹۵)، ارائه الگوی پایدارسازی نظام درآمدی و تأمین منابع مالی شهرداریها (مطالعه موردی: شهرداری تهران)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال سی و یکم، شماره چهارم، شماره پیاپی ۱۲۳، ۲۴-۴۴.

Di Napoli, T. P. (2014). 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. (1977) Sustainable Development: Modern elixir or sack Environmental conservation, 24(2) 182-193. dress?

Friedrich, P., Gwiazda, J., Nam, C.W. (2003), "Development of Local Public Finance in Europe", CESifo Working Paper, No.1107.

Gonzalez, L.M., Mesa Callejas, R.J., (2008), "Improved Local Public Finance: The Case of the Municipality of Medellín", Cuadernos de Administración's, Vol.21, No.35, 327-351.

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, (2010), 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.

Khmel, V., Zhao, S. (2015), Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership, IATSS Research,

Luiz & De Meelo (2002), "Public Finance, Government Spending and Economic Growth: The Case of Local Governments in Brazil", Applied Economics, 34(2002), pp. 1871-83.

Ultsch, A., & Behnisch, M. (2017). Effects of the payout system of income taxes to municipalities in Germany. Applied geography, 81, 21-31.

United Nations Human Settlements Programme, (2009), "Guide to Municipal Finance", Nairobi: UN- HABITAT.