

From Governance View; Explanation the Challenges of Tehran's Urban Building Management to Attaining Sustainable Urban Development

Gholamreza Kazemian

Associate Professor., Faculty of management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran Kazemian@atu.ac.ir

Hossein Aslipour

Assistant Professor, Puplic Management & Policy Making, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.
Aslipour@gmail.com

Arash Taqipour Akhtari

(Corresponding Author) M.A of Urban Management, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran A_taqipour@atu.ac.ir

Abstract

Sustainable construction is one of the foundations of sustainable development, and its realization in the city of Tehran, which includes a significant share of construction and production of artificial environment in Iran, is doubly important. In the meantime, urban management as a custodian of the realization of sustainable urban development has an important and irreplaceable role. Therefore, the purpose of this study is to authoritatively explain the management challenges of sustainable construction in Tehran. For this purpose, combined methods and strategies such as content analysis and CODAS analysis have been used. What was obtained from the data analysis showed that Tehran's urban management is facing two categories of procedural and contextual challenges on the way to achieving sustainable urban construction, which includes a total of 14 challenges, the most important of which is the confrontation with the "managerial non-social

organization", which has evolved for decades. This issue has increasingly confirmed the importance of good urban governance in Tehran and shows that without comprehensive, motivating and promising strategies, it will be impossible to face more progressive challenges such as the integration of the urban management organization, Resilience enhancement and stakeholder awareness in the future. Finally, the identified challenges are presented in the form of a conceptual model.

Keywords: Urban Management Challenges: Sustainable Building: Good Governance: Sustainable Development: CODAS

از منظر حکمروایی؛ تبیین چالش‌های مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران در مسیر تحقق توسعه پایدار^۱

غلامرضا کاظمیان

دانشیار گروه مدیریت دولتی (شهری)، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران،
Kazemian@atu.ac.ir ایران

حسین اصلی‌پور

استادیار گروه مدیریت دولتی (شهری)، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران،
Aslipoor@gmail.com ایران

آرش تقی‌پوراختری

کارشناسی‌ارشد مدیریت شهری دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران
A_taqipoor@atu.ac.ir

چکیده

ساخت‌وساز پایدار، یکی از پایه‌های توسعه پایدار است، و تحقق آن در شهر تهران که سهم قابل توجهی از ساخت‌وساز و تولید محیط مصنوع در کشور ایران را در برمی‌گیرد، اهمیتی مضاعف دارد. در این بین مدیریت شهری به عنوان متولی تحقق توسعه پایدار شهری نقشی مهم و بی‌بدیل دارد. از این‌رو هدف این پژوهش، تبیین حکمروایانه چالش‌های مدیریتی ساخت‌وساز پایدار در شهر تهران است. به این منظور از روش ترکیبی و راهبردهایی چون تحلیل مضمون، تحلیل CODAS استفاده شده است. آنچه از تحلیل داده‌ها بدست آمد، نشان داد که مدیریت شهری تهران در مسیر تحقق ساخت‌وساز پایدار شهری با دو دسته چالش‌های روبه‌ای و محتوایی که در مجموع شامل ۱۴ چالش می‌شود روبه‌روست؛ که مهم‌ترین آن‌ها مواجهه با «سازمان غیر اجتماعی مدیریتی» است، که طی دهه‌ها سال شکل گرفته است.

^۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد مدیریت شهری نویسنده سوم در دانشگاه علامه طباطبائی با عنوان «تبیین حکمروایی ساخت و ساز در شهر تهران» با راهنمایی نویسنده اول و مشاوره نویسنده دوم است.

موضوعی که بیش از پیش بر اهمیت پرداختن به حکمروایی خوب شهری در شهر تهران صحنه گذاشته و نشان می‌دهد که بدون مواجهه‌ای فراگیر، برانگیزاننده و اتخاذ راهبردهایی نوید بخش، امکان گذر از آن برای رویارویی با چالش‌هایی مترقی‌تر همچون یکپارچه کردن سازمان مدیریت شهری، توجه به تاب‌آوری، ارتقا آگاهی ذی‌نفعان و غیره، محقق نخواهد شد. در نهایت نیز چالش‌های احصا شده در قالب مدلی مفهومی عرضه می‌شود.

واژگان کلیدی: چالش مدیریت شهری؛ ساخت‌وساز پایدار؛ حکمروایی خوب شهری؛ توسعه پایدار؛ CODAS

تاریخ دریافت: ۰۰/۰۸/۱۴ تاریخ بازبینی: ۰۰/۱۱/۰۸ تاریخ پذیرش: ۰۰/۱۱/۱۱
فصلنامه راهبرد، سال ۳۰، شماره ۴، پیاپی ۱۰۱، اسفند ۱۴۰۰، صص ۶۵۳-۶۸۹

مقدمه و بیان مسئله

بطور کلی مفهوم حکمروایی برای توصیف هدایت و ایجاد هماهنگی میان نیروهای اجتماعی و اقتصادی در منطقه‌ای مشخص بکار می‌رود (Pierre & Peters, 2000)؛ و تابعی است از وضعیت نهادی، کنشگران، و ابزارهای پیاده‌سازی سیاست‌ها (Treib, 2007) Bähr, & Falkner برای تضمین حرکت جامعه انسانی در مسیر تعالی است و در مقیاس‌های مرتبط با شهر، پرداختن به این مفهوم را مدیریت شهری کارآمد برعهده دارد (Taqipour A., 2021). با این‌همه پرداختن به حکمروایی از دریچه ساخت و ساز شهری و تولید محیط مصنوع شهر از آن جهت مسئله است، که این پدیده از یک‌سو حدود ۵۰ درصد از تمام انتشار کربن (Desideri & Asdrubali, 2018)، ۳۰ درصد از تولید ناخالص، و بزرگترین مصرف‌کننده مواد و مصالح دنیا است؛ و از سوی دیگر ساخته‌ها به عنوان محصول این فرآیند، دوامی بین ۵۰ تا ۳۰۰ سال داشته و حکمروایی خوب در این حوزه باید ساختمان‌هایی پاسخگو به نیازهای امروز و آینده بی‌آفریند (Visscher, Laubscher, & Chan, 2016). از این‌رو باید ساخت‌وساز پایدار را یکی از پایه‌های توسعه پایدار دانست (Det Udomsap & Hallinger, 2020). با این‌همه از آن جهت که شرایط نهادی از منطقه‌ای به منطقه دیگر متفاوت است، و به تبع آن تعریف جامع و فراگیری از حکمروایی ساخت‌وساز وجود ندارد؛ و هر منطقه‌ای باید تعریف خود را از هدف و نحوه رسیدن به آن ارائه کند، چرا که تعریف این موضوع نیازمند درک مفاهیم حکمروایی، شیوه‌های حکمروایی، سازگار کردن آن با امر ساخت و ساز و بکارگیری آن در امر قضا برای آن منطقه بخصوص است (Lorch, Visscher, Laubscher, & Chan, 2018).

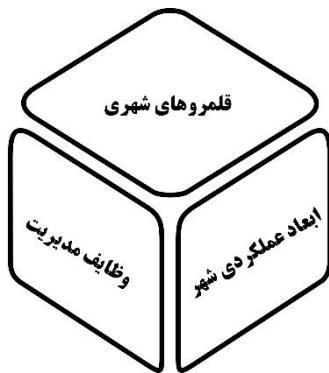
پس چنانچه با نگاهی آینده‌نگر به ضرورت تحقق امر «توسعه پایدار» در مقیاس شهر بنگریم، «حکمروایی خوب» باید به «ساخت‌وسازی پایدارتر» بیانجامد. موضوعی که تحقق آن احتمالاً مدیریت شهری را در مواجهه با وضعیت‌هایی قرار می‌دهد که باید آن وضعیت‌ها را چالش برانگیز توصیف کرد. اهمیت شناخت و تبیین این چالش‌ها برای شهر تهران که بستر حدود ۲۰ درصد از مجموع مساحت زیربنای

تعیین شده، در پروانه‌های احداث ساختمان - صادر شده از سوی شهرداری‌ها- در کشور است (با سهم حدود ۱۰ درصد از جمعیت کشور (SCI, 2019) و می‌تواند تأثیرات معناداری بر برآیند کشوری تحقق این امر بگذارد؛ موضوعی که سبب شده‌است تا مسئله این پژوهش «چالش‌های مدیریت شهری تهران در تحقق ساخت‌وساز پایدار از رویکرد حکمروایی کدام است؟» قرار گیرد.

۱- مرور ادبیات

بعد از مشخص شدن پیامدهای توسعه تک بعدی اقتصادی، «توسعه پایدار» به عنوان مضمون ۱ی که ابعاد اجتماعی و محیط‌زیستی نیز برای توسعه قائل بود، معرفی شد. در پی این نگرش شاهد وقوع نهضت ساختمان سبز در اواخر قرن بیستم بودیم. این جنبش در نخستین گام‌های خود به تلاش‌هایی در جهت ایجاد محیطی سالم با بهره‌وری در منابع، و پیروی از اصول اکولوژیکی اطلاق می‌شد (Kibert, 1994؛ اما امروزه این نگرش ابعاد گوناگون معمارانه، علم مواد و مصالح، مدیریت (عمومی، مالی، پروژه و غیره)، توسعه املاک و مستغلات، تکنولوژی و جنبه‌های گوناگون مهندسی را در برمی‌گیرد (Zhao, Zuo, Wu, & Huang, 2019). از این‌رو ساخت‌وساز که خود امری پیچیده بود، بواسطه رویکردهای جدید، جنبه‌های جدیدتری نیز یافت؛ و اهمیت حرکت به سوی پایداری در این حوزه هر روز بیشتر احساس می‌شود (Kibert, 2007). این موضوع صنعت جهانی ساخت‌وساز را با چالش «ایجاد تغییر در یک دوره زمانی کوتاه» مواجه ساخته است، که موید اهمیت بیش‌از پیش مدیریت دقیق و نظاممند است (Kibert, 2016).

در این میان شهرها بواسطه معیارهایی همچون اندازه، جمعیت و تراکم حجم زیادی از ساخت‌وساز را میزبانی کرده و با افزایش کیفیت آن‌ها انتظار می‌رود که ساخت‌وسازهای مطلوب‌تری نیز محقق شود. هرچند براساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۳۴)، بصورت حداقلی (بند ۲۴ ماده ۵۵) وظیفه شهرداری‌ها تنها به صدور پروانه ساختمانی خلاصه شده، و در ماده ۱۰۰ همین قانون نحوه برخورد با تخلف از آن ذکر شده‌است؛ اما مدیریت شهری تهران بصورت عام (در برگرنده همه متولیان امر ساخت‌وساز شهری) بنا به اختیارات و مسئولیت‌هایش، نقش تعیین‌کننده‌ای در تحقق ساخت‌وساز پایدار دارد.



نمودار ۱ - مدل سه بعدی مدیریت شهری
منبع: (Kazemian, 2018)

پرداختن به مدیریت شهری و بخصوص اهمیت نوع مشارکتی آن، از مفاهیم پرکاربرد در پژوهش‌های معاصر است (Kotus & Sowada, 2017). ون‌دیک (۲۰۰۶) مدیریت شهری را چنین تعریف می‌کند «مدیریت شهری روند توسعه، اجرا، هماهنگ‌سازی و ارزیابی راهبردهای یکپارچه است که با کمک کنش‌گران شهری، و با در نظر گرفتن اهداف بخش خصوصی و منافع شهروندان، در چارچوب سیاستی اجرا می‌شود که در سطح

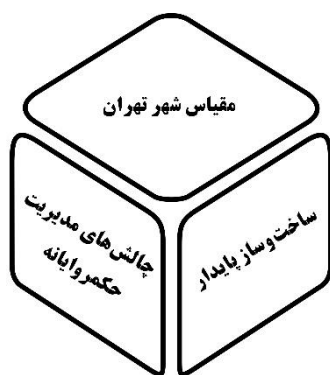
عالی دولت، برای دستیابی به توسعه پایدار اقتصادی مشخص شده است.» (نقل شده در (Kazemian, 2018))؛ و کاظمیان (۱۳۹۷) نیز با قائل شدن ابعاد سه‌گانه ۱- عملکرد، ۲- مدیریت و ۳- قلمرو، برای مدیریت شهری (نمودار ۱)، آن را «یک نظام مدیریتی ویژه که در قلمرو جغرافیایی معین به نام شهر، مسئولیت بهبود و توسعه عملکردهای شهری را برعهده دارد» معرفی می‌کند. وی همچنین رقابتی‌تر، منصفانه‌تر و پایدارتر شدن شهر را نتیجه مأموریت مدیریت شهری در اتخاذ رویکرد «حکمرایی شهری خوب» در مواجهه با چالش‌های رویه‌ای و محتوایی موجود در مسیر تحقق «شهر خوب» دانسته؛ و وظایف مدیریتی را در پنج دسته اقدام ۱- برنامه‌ریزی، ۲- سازمان‌دهی، ۳- هدایت و رهبری، ۴- تخصیص منابع، و ۵- کنترل و ارزیابی تشریح می‌کند (Kazemian, 2018).

همچنین در دستور کار اخیر سازمان ملل متحد (۲۰۱۵) که تحقق جوامع و شهرهای پایدار جز اهداف هفده‌گانه قرار گرفته؛ اعمال عادلانه حکمرایی در همه سطوح (دولت، بخش خصوصی و جامعه مدنی)، لازمه تحقق این نوع از توسعه و به ایجاد تعادل میان جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی شهر معرفی شده است (United Nations, 2015). همچنانکه حسینی و بصیرت (۱۳۹۴) نیز در زمینه شهر تهران، عدم تحقق حکمرایی خوب شهری و ایفا نقش یکجانبه مدیریت شهری و بخش ساخت و ساز در غیاب کنشگران مردمی را، موجب قرار گرفتن نقطه پایدار برآیند فرآیند ساخت‌وساز شهری، بر درآمد ناپایداری مدیریت شهری و در نهایت ناپایداری شهر تهران بیان می‌دارند (Hosseini Dehaghani & Basirat, 2016).

از این رو با گسترش کاربرد مفهوم حکمروایی باید یادآور شد که هرچند پیش‌تر این مفهوم محدود به اعمال قدرت سیاسی برای اداره امور ملت‌ها بود (Leftwich, 1993؛ اما امروزه تعریف عمومی و واضح‌تری وجود دارد که بیان می‌کند «حکمروایی» توانایی مرجعیت خرد حکمرانی (اعم از دولت محلی، زیربخش‌ها، ذی‌نفعان و غیره) در ایجاد و اجرای قوانینی برای ارائه خدمات عمومی است (Fukuyama, 2013). حکمروایی در معنای اصلی خود، وسیله‌ای برای هدایت و ایجاد هماهنگی میان نیروهای اجتماعی و اقتصادی در منطقه‌ای مشخص است (Pierre & Peters, 2000)؛ با این حال کانون بیشتر مباحثات، تعریف حکمروایی و روش‌های فرآیندی آن بوده است. حکمروایی در برگرنده بازیگرانی از اقشار مختلف جامعه است که برای رسیدن به هدفی جمعی با یکدیگر همکاری می‌کنند. عموماً شیوه‌های حکمروایی را به سه نوع دولت‌محور، جامعه‌محور، و ترکیبی (ترکیب استقلال اجتماعی و مداخلات دولتی) تقسیم بندی می‌کنند (Hildingsson, 2015). این شیوه‌های مختلف به واسطه ابعاد سه‌گانه ۱- جامعه سیاسی (ویژگی نهادی منطقه) ۲- سیاستی (بازیگران منظومه سیاسی) و ۳- سیاست‌ها (ابزارهای اجرایی) از یکدیگر قابل شناسایی هستند (Treib, Bähr, & Falkner, 2007). حال چنانچه در این مسیر هدف «ارتقا کیفیت زندگی» قرار گیرد، حکمروایی با مفهومی به نام «حکمروایی خوب» جایگزین می‌شود (Rotberg, 2014)؛ که محققان برای دستیابی به این مفهوم، از جنبه‌های گوناگون به آن می‌پردازند و برای آن - مشخصاً از منظر مدیریت شهری- معیارهای گوناگونی نظیر مشارکت‌پذیری، شفافیت، قانونمندی و غیره برشمرده و تحقق آن‌ها را به معنای حکمروایی خوب قلمداد می‌کنند (Dool, Hendriks, Gianoli, & Schaap, 2015).

به عنوان نمونه در پرداختی به حکمروایی از منظر محیط‌زیستی - که قرابت عملکردی با سوژه این پژوهش دارد- پژوهش‌ها نشان می‌دهند که (Mol, 2009) حمایت اجتماعی (Turner, et al., 2014)، برنامه‌ریزی اکولوژیکی (Li, et al., 2017)، مدیریت سازگاری و رهبری قوی، هم برای مردم و هم برای حفظ تنوع زیستی مفید بوده، و می‌توانند معیارهایی برای حکمروایی خوب محیط‌زیستی تلقی شوند (Kenward, et al., 2011). در همین راستا بدون شک نقش محیط‌م‌صنوع - که در کنار محیط طبیعی، محیط زیست شهری را تشکیل می‌دهد- قابل توجه است. محیط

مصنوع، به بخش انسان ساخت محیط، که برای انجام فعالیت‌های انسانی (کار، تفریح و فعالیت) تدارک دیده شده و ساختمان‌ها، شهرها، و فراتر از آن‌ها را در برمی‌گیرد، اطلاق می‌شود (Roof & N, 2008). تحقق «حکمروایی خوب ساخت‌وساز» در عرصه محیط مصنوع (که مصدر ساختن آن را ایجاد می‌کند) در گرو «اراده لازم» و «توان اجرایی» مشارکت کنندگان در آن است (Det Udomsap & Hallinger, 2020)؛ اراده‌ای که برخواسته از تعهد حرفه‌ای و اخلاقی به حفظ منافع عمومی در نگاهی کلان بوده (Bordass & Leaman, 2013); (Hill, Lorenz, Dent, & Lu'tzkendorf, 2013)؛ و توان اجرایی که بتواند مقررات لازم را پیاده‌سازی نماید (Visscher, Laubscher, & Chan, 2016).



نمودار ۲ - چارچوب نظری پژوهش

با این‌همه، بروز چالش‌هایی در کنار این شرایط «لازم»، تحقق توسعه پایدار در عرصه ساخت‌وساز را با شرایطی مواجه می‌کند، که مدیریت شهری ناگزیر به مواجهه و رویارویی با آن‌هاست. ذوعلم (۱۳۸۴) این شرایط چالش برانگیز را «شرایط و وضعیت جدیدی که مسیر آینده جامعه را از بیرون مورد هجوم قراردادده و حفظ تعادل آن را دچار مشکل و مستلزم تلاشی سخت و

سرنوشت‌ساز می‌سازد». تعریف کرده‌است (Zou' elm, 2005). از این‌رو چارچوب نظری این پژوهش، با الهام از مدل ارائه شده در نمودار ۱، مطابق نمودار ۲ ترسیم می‌شود. این چارچوب نشان می‌دهد که در مقیاس شهر، ساخت‌وساز پایدار در جایگاه عملکردی قرار گرفته و چالش‌های مدیریت حکمرایانه برای تحقق آن ذیل وظایف مدیریتی استخراج می‌شود؛ موضوعی که مبنای تهیه سوالات و آغاز پژوهش خواهد بود.

۲- روش پژوهش

از آنجاییکه این پژوهش در پی تبیین چالش‌های مدیریتی است، از نوع توسعه‌ای بوده و در پارادایم عملگرایی قرار دارد. همچنین ماهیت داده‌ها در این پژوهش با توجه

به اینکه با جریان طبیعی زندگی سروکار داریم از جنس کیفی است، لکن از آن جهت که در مراحل از روش‌های آماری و عددی استفاده می‌شود، روش انجام این پژوهش ترکیبی است.

همچنین قلمرومکانی این پژوهش شهر تهران بوده؛ و جامعه آماری این پژوهش با توجه به جنبه حکمروایانه آن، مطابق جدول ۱ کنشگرانی با ماهیت‌های گوناگون هستند، که وظایف مدیریتی در حوزه ساخت‌وساز شهر تهران را برعهده دارند.

جدول ۱ - متولیان حوزه ساخت‌وساز شهری به تفکیک ماهیت

بخش دولتی	بخش عمومی	بخش خصوصی	بخش مردمی
شورای عالی معماری و شهرسازی	شهرداری تهران	دفاتر خدمات الکترونیک شهر	شورای شهر تهران
شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	سازمان نظام مهندسی استان تهران	دفاتر خدمات نوسازی	نخبگان حوزه شهری

از این رو پس از مرور ادبیات و کسب دانش لازم، سؤالاتی برای شناخت چیرستی چالش‌ها، به تفکیک وظایف مدیریتی طرح می‌شود و تا حصول اشباع نظری براساس این سؤالات، مصاحبه‌هایی ترتیب داده شده و پرسشنامه‌باز (پیوست ۱) توزیع می‌شود. پاسخ‌های بدست آمده در این مرحله شامل مجموعه‌ای غنی از داده‌های کیفی است، که با استفاده از تکنیک شش مرحله‌ای «تحلیل مضمون» (Braun & Clarke, 2006) تحلیل شده و مدلی اولیه از چالش‌های پیش‌روی مدیریت شهری بدست می‌دهد.

در مرحله بعد با هدف تعیین اولویت‌های مواجهه و به تعبیر دیگر شناسایی چالش‌برانگیزترین موضوعات، از تکنیک انتخاب چند معیاره CODAS استفاده می‌کنیم. پیش شرط این موضوع تبیین چارچوب مفهومی پژوهش و تدقیق معیارها و گزینه‌ها با توجه به روش ترکیبی پژوهش است. برای این منظور گزینه‌هایی که از مرحله کیفی پژوهش (به عنوان چالش) استخراج شده‌اند با معیارهایی که بصورت داده‌ثانویه مشخص می‌شوند (به عنوان مشخصه چالش) مورد سنجش توسط شرکت‌کنندگان مرحله اول قرار گرفته، و به ترتیب امتیاز کسب شده، اولویت‌بندی

می‌شوند. از این‌رو راهبرد اجرای این پژوهش «اکتشافی متوالی» بوده و روش اجرایی آن بصورت نمودار ۳ است (Poht, 2018 & Creswell).



۳-۱- توصیف مشارکت کنندگان

در این مرحله پس از انجام مطالعه، گروهی از خبرگان براساس جامعه آماری مطرح شده در قسمت روش تحقیق شناسایی شده؛ و مصاحبه با آن‌ها ترتیب داده شد. به موازات انجام مصاحبه‌ها، با توجه به روش کیفی این پژوهش، تحلیل کیفی داده‌ها نیز آغاز شد و انجام مصاحبه‌ها تا حصول اطمینان از اشباع نظری ادامه یافت. مشاهده شد که از مصاحبه نهم دیگر مضمونی جدیدی استخراج نگردید. از این‌رو علی‌رغم روند کاهشی قابل انتظار در دستیابی به مضامین جدید، برای اطمینان از رسیدن به اشباع نظری، مصاحبه‌ها تا نفر سیزدهم ادامه یافت (جدول ۳). جدول ۲، توصیف متغیرهای مستقل مرتبط با مشارکت‌کنندگان است.

جدول ۲ - توصیف مشارکت کنندگان در پژوهش

پژوهش	مشخصات مشارکت کنندگان در	فراوانی	درصد فراوانی
بخش	دولتی	۲	۱۵
	عمومی	۴	۳۱
	خصوصی	۴	۳۱
	مردمی	۳	۲۳
جنسیت	مرد	۱۰	۷۷
	زن	۳	۲۳
تحصیلات	کارشناسی ارشد	۵	۳۸
	دکتری	۸	۶۲
مجموع		۱۳ نفر	

۳- فراگرد پژوهش (یافته‌ها)

اگر تحقق ساخت‌وساز پایدار در شهر تهران را یک هدف برای متولیان امر در نظر بگیریم، بی‌شک دستیابی و تدارک ملزومات آن ماموریتی مدیریتی است (Koontz & Weihrich, Management) و مدیریت به عنوان دانشی که تا به امروز تعاریف گوناگونی از آن عرضه شده است، در این مسیر با چالش‌هایی روبه‌روست. از این‌رو در قسمت مبانی نظری و پیشینه، متولیان ساخت‌وساز پایدار شهر تهران، مفهوم ساخت‌وساز پایدار، و کلیتی از مدیریت ارائه شد و عطف به مطالعات، صاحب‌هایی که محوریت سوالات آن، چالش‌های پیش‌روی مدیریت، براساس وظایف پنجگانه مدیریتی بود (Kazemian, 2018) ترتیب داده شد.

۴-۱- مرحله اول: تحلیل مضمون به شیوه شش مرحله‌ای کلارک و

براون (۲۰۰۶)

در پی شناخت الگوهای موضوعی و معنایی در داده‌ها بودن، انگیزه آغاز تحلیل مضمون است؛ نقطه پایان نیز تهیه گزارش از سازمان استخراج شده از آن‌ها خواهد بود. از این‌رو لازمه تحقق آن، نیازمند رفت و برگشت مستمر بین مجموعه

داده‌ها و مجموعه کدگذاری‌ها است، پس نباید در اجرای آن عجله داشت (Braun & Clarke, 2006). در این مرحله از مدل براون و کلارک (۲۰۰۶)، برای تحلیل مضمون و شناسایی چالش‌ها استفاده می‌کنیم:

۴-۱-۱- گام اول: آشنایی با داده‌ها

برای آشنایی با داده‌ها به وجود مبنای تحلیلی اولیه در پژوهشگران نیاز است؛ این مهم با مطالعه پیشینه و مرور ادبیات حاصل شد؛ با این حال پژوهشگران در این مرحله ضمن بازخوانی یکپارچه و فعال تمام مصاحبه‌ها، اقدام به پیاده‌سازی آن نمودند.

۴-۱-۲- گام دوم: ایجاد کدهای اولیه

در این گام به جداساز واحدهای فهمیدنی و قابل استفاده از زمینه داده‌های متنی اقدام می‌کنیم. این قسمت از پژوهش با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA 2020 انجام شده‌است (نمودار ۴).

۱. کدهای اولیه	۲. کدهای اولیه	۳. کدهای اولیه	۴. کدهای اولیه	۵. کدهای اولیه	۶. کدهای اولیه	۷. کدهای اولیه	۸. کدهای اولیه	۹. کدهای اولیه	۱۰. کدهای اولیه	۱۱. کدهای اولیه	۱۲. کدهای اولیه	۱۳. کدهای اولیه	۱۴. کدهای اولیه	۱۵. کدهای اولیه	۱۶. کدهای اولیه	۱۷. کدهای اولیه	۱۸. کدهای اولیه	۱۹. کدهای اولیه	۲۰. کدهای اولیه	۲۱. کدهای اولیه	۲۲. کدهای اولیه	۲۳. کدهای اولیه	۲۴. کدهای اولیه	۲۵. کدهای اولیه	۲۶. کدهای اولیه	۲۷. کدهای اولیه	۲۸. کدهای اولیه	۲۹. کدهای اولیه	۳۰. کدهای اولیه	۳۱. کدهای اولیه	۳۲. کدهای اولیه	۳۳. کدهای اولیه	۳۴. کدهای اولیه	۳۵. کدهای اولیه	۳۶. کدهای اولیه	۳۷. کدهای اولیه	۳۸. کدهای اولیه	۳۹. کدهای اولیه	۴۰. کدهای اولیه	۴۱. کدهای اولیه	۴۲. کدهای اولیه	۴۳. کدهای اولیه	۴۴. کدهای اولیه	۴۵. کدهای اولیه	۴۶. کدهای اولیه	۴۷. کدهای اولیه	۴۸. کدهای اولیه	۴۹. کدهای اولیه	۵۰. کدهای اولیه	۵۱. کدهای اولیه	۵۲. کدهای اولیه	۵۳. کدهای اولیه	۵۴. کدهای اولیه	۵۵. کدهای اولیه	۵۶. کدهای اولیه	۵۷. کدهای اولیه	۵۸. کدهای اولیه	۵۹. کدهای اولیه	۶۰. کدهای اولیه	۶۱. کدهای اولیه	۶۲. کدهای اولیه	۶۳. کدهای اولیه	۶۴. کدهای اولیه	۶۵. کدهای اولیه	۶۶. کدهای اولیه	۶۷. کدهای اولیه	۶۸. کدهای اولیه	۶۹. کدهای اولیه	۷۰. کدهای اولیه	۷۱. کدهای اولیه	۷۲. کدهای اولیه	۷۳. کدهای اولیه	۷۴. کدهای اولیه	۷۵. کدهای اولیه	۷۶. کدهای اولیه	۷۷. کدهای اولیه	۷۸. کدهای اولیه	۷۹. کدهای اولیه	۸۰. کدهای اولیه	۸۱. کدهای اولیه	۸۲. کدهای اولیه	۸۳. کدهای اولیه	۸۴. کدهای اولیه	۸۵. کدهای اولیه	۸۶. کدهای اولیه	۸۷. کدهای اولیه	۸۸. کدهای اولیه	۸۹. کدهای اولیه	۹۰. کدهای اولیه	۹۱. کدهای اولیه	۹۲. کدهای اولیه	۹۳. کدهای اولیه	۹۴. کدهای اولیه	۹۵. کدهای اولیه	۹۶. کدهای اولیه	۹۷. کدهای اولیه	۹۸. کدهای اولیه	۹۹. کدهای اولیه	۱۰۰. کدهای اولیه
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

نمودار ۴- مضامین استخراج شده از مصاحبه‌ها (نرم‌افزار MAXQDA 2020)

۴-۱-۳- گام سوم: جست‌وجوی کدهای گزینشی

در این گام، با حذف کدهای اولیه تغییرپذیر و تکراری، کدهایی گزینش و انتخاب می‌شوند که در قلمرو تحقیق بوده و به روشنی بر موضوع متمرکز باشند. در این مرحله ۶۲ کد گزینش شد. خروجی این مرحله لیستی از مضامین پایه، بصورتی است که از هر مضمون و یا مضامین مشابه، حداقل یک مورد در لیست وجود داشته باشد. جدول ۳ نتایج کسب شده تا این مرحله را بصورت خلاصه نشان می‌دهد.

۴-۱-۳-۱- اعتبار سنجی گام دوم و سوم

برای اعتبارسنجی فهرست تهیه شده از مضامین به روش «هولستی» عمل شد. از این رو شناسایی و تهیه فهرست مضامین توسط دو پژوهشگر همکار بصورت جداگانه صورت گرفت و با قرار دادن مقایسه دو دسته‌بندی در فرمول زیر، پایایی دسته‌بندی ارائه شده برابر $0/833$ تعیین گردید (برای سه مصاحبه انجام شد)؛ که به معنی قابلیت تکرارپذیری بالا برای فهرست ارائه شده است.

$$PAO = 2M / (N_1 + N_2)$$

در این فرمول، M نشان دهنده تعداد موارد کدگذاری مشترک بین دو کدگذار است؛ و N_1 و N_2 به ترتیب تعداد کلیه موارد کدگذاری شده توسط کدگذار نفر اول و نفر دوم را بیان می‌کند. حاصل صفر (عدم توافق) و حاصل یک (توافق کامل) است.

جدول ۳ - وضعیت مضامین استخراج شده در هر مصاحبه

شماره مصاحبه	مضامین استخراج شده	مضامین متمایز	مضامین جدید	نوع ذی‌نفع
شماره ۱	۴۸	۳۱	۳۱	دولتی
شماره ۲	۱۲	۱۲	۳	خصوصی
شماره ۳	۱۸	۱۷	۷	مردمی
شماره ۴	۶	۳	۳	دولتی
شماره ۵	۵۹	۴۰	۱۱	مردمی
شماره ۶	۲۸	۲۲	۴	مردمی
شماره ۷	۱۰	۱۰	۱	عمومی
شماره ۸	۲۰	۱۱	۰	عمومی
شماره ۹	۹	۷	۲	خصوصی
شماره ۱۰	۳۳	۱۴	۰	خصوصی
شماره ۱۱	۲۵	۱۱	۰	عمومی
شماره ۱۲	۱۷	۹	۰	خصوصی
شماره ۱۳	۳۷	۱۴	۰	عمومی
مجموع	۲۲۳	۶۲		-

۴-۱-۴- گام چهارم: شکل‌گیری مضامین سازمان‌دهنده

در گام چهارم به تحلیل کدهای گزینشی برای دستیابی به سطحی بالاتر اقدام می‌کنیم؛ از این رو با بازبینی، ترکیب و تلفیق کدها، در پی شکل‌دهی مضامینی متمایز و کنترل‌پذیر هستیم. از مضامین بدست آمده در این مرحله با عنوان سازمان‌دهنده یاد می‌شود. پژوهشگران به ۱۴ مضمون سازمان‌دهنده به عنوان چالش‌های مدیریتی دست یافتند؛ و بنابر پیشنهاد لینکلن و گوبا (۱۹۸۵)، مضامین حاصل شده را با بخشی از مشارکت‌کنندگان به اشتراک گذاشتند. مضامین سازمان‌دهنده بدست‌آمده در این پژوهش، براساس مضامین پایه شکل‌دهنده آن، به این صورت تعریف می‌شوند:

۴-۱-۴-۱- ماهیت ناپایدار ایدئولوژی حاکم بر تقسیم کار جهانی، و موقعیت شهر تهران

در آن

این مضمون ناظر به این تلقی است که آغاز ناپایداری در کشور ایران، زاییده رسوخ‌گرایی جهانی برای حداکثرسازی سود اقتصادی است (قابل توجه در مدل‌های اقتصادسیاسی مرکز-پیرامون) و روندی را ایجاد کرده که از یک‌سو تکانه‌هایی به بدنه اجتماعی و محیط‌زیستی کشور وارد ساخته و ازسوی دیگر در تقسیم کار جهانی، جایگاه مصرفی برای منطقه ما قائل است.

۴-۱-۴-۲- ضعف سرمایه اجتماعی حاکمیت و پایین بودن تاریخی روحیه مشارکت

پذیری در مردم

از آنجاییکه مدیریت شهری برای پیشبرد اهداف خود نیازمند صرف هزینه است، یکی از کارآمدترین منابع می‌تواند سرمایه اجتماعی باشد. در این راستا یکی از نکات مورد توجه مصاحبه‌شوندگان، پایین بودن تاریخی روحیه مشارکت‌جوی مردم بواسطه ساختار اداره کشور است. موضوعی که با بزرگ شدن دولت، ابعاد پیچیده‌تر و گسترده‌تری نیز یافته است و در نهایت اگر مردم مشارکت لازم در فرآیندها را نداشته باشند، ضمن گران‌تر تمام شدن تصمیمات، طبق این اصل که آنچه زحمت کمتری برده، ارزش کمتری هم می‌تواند داشته باشد، این تصمیمات دوام کمتری هم خواهد داشت.

۴-۱-۳- عدم قطعیت بالا در برنامه‌های شهری، هم سو با وضعیت برنامه‌های کلان

کشور

تحقق‌پذیری پایین برنامه‌های فرادست که مبنای اصلی تهیه طرح‌های شهری هستند، موضوعی است که کارآمدی برنامه‌ریزی و در نهایت مدیریت در شهر تهران را با علامت سؤال بزرگ همراه ساخته و بواسطه استمرار این وضعیت طی سالیان متمادی، جایگاه ضمانت‌های اجرایی و کنترل‌های راهبردی-عملیاتی، در برنامه‌های توسعه‌ای کم‌رنگ شده و بدبینی به آن‌ها در نظر کنشگران گوناگون نهادینه شده‌است.

۴-۱-۴- بروز پیامدهای پیچیده و بلندمدت اداره ناپایدار شهر طی سالیان متمادی

در آینده نامعلوم

شهر تهران طی بیش از یک قرن حرکت در مسیر مدرن شدن، بسیاری از منابع ارزشمند خود همچون فضا را از دست داده است. در سوی دیگر علی‌رغم صرف هزینه‌های بسیار، این شهر با انواع مشکلات محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی دست‌به‌گریبان است. استمرار سیاست‌گذاری روزمره و دور ماندن از مفاهیمی نظیر تاب‌آوری شهری همگی بر مخاطراتی بالقوه پیچیده و چندجانبه در آینده حکایت می‌کنند.

۴-۱-۵- کالایی‌شدن فضا و غلبه اهداف کوتاه مدت مالی بر چشم‌انداز نظام

ساخت‌وساز شهری

کالایی‌شدن فضا و ارجحیت یافتن اهداف کوتاه مدت اقتصادی بر سایر فرصت‌های شهری، از جمله موضوعاتی معرفی شد که با در حاشیه قرار دادن سایر جنبه‌های عملکردی شهر، هرگونه خلاقیت؛ تکنولوژی؛ درخواست اجتماعی و حق شهری را که منافاتی با حداکثر کردن سود داشته باشد، سرکوب می‌کند.

۴-۱-۶- نبود تعریفی مشخص و بومی از «وضعیت پایدار امر ساخت و ساز شهری در

تهران»

طی مصاحبه‌های مختلف و به گواه مبانی نظری این پژوهش، توسعه پایدار، توسعه‌ای برخواسته از زمینه خود معرفی شد. از این‌رو فقدان یک چشم‌انداز مورد وثوق از وضعیت مطلوب توسعه پایدار در کشور به صورت عام و شهر تهران به صورت

خاص؛ موضوعی است که هرگونه برنامه‌ریزی، کنترل و در نهایت مدیریت برای تحقق پایداری در شهر تهران را به امری چالش برانگیز مبدل ساخته‌است.

۴-۱-۴-۷- قوانین مبنای عمل ناهم‌سو با اصول توسعه پایدار در زمینه ساخت و ساز

شهری

این چالش که از سوی کنشگرانی با ماهیت دولتی و عمومی بسیار مورد تأکید قرار داشت، بیان می‌کند که قوانین مبنای عمل بخصوص در هدایت ساخت‌وسازهای شهری فاقد روزآمدی و انسجام درونی هستند. این قوانین به‌طور متعارض بوده و در هنجاری‌ترین گزاره‌های خود تنها به بیان کلیاتی ایدئولوژیک بسنده می‌کنند؛ روندی که نتیجه آن عدم انعطاف‌پذیری لازم برای تدارک سیاست‌ها متناسب با گوناگونی اقلیمی؛ اجتماعی و دوره‌های مختلف چرخه حیات ابنیه است.

۴-۱-۴-۸- سرریز مسائل فرابخشی و فرامنطقه‌ای خارج از کنترل مدیریت شهری به

شهر تهران

بروز وقایعی شدید سیاسی، نظامی و اقلیمی (همچون خشکسالی طولانی مدت) و غیره، توسعه غیرمتعادل در مقیاس کشور ایران را بصورت عام و شهر تهران را بصورت خاص در یک قرن گذشته رقم زده است. در مقیاس شهر تهران، بواسطه موقعیت ممتاز این شهر در عرصه‌های سیاسی و اقتصادی، این سرریزها همواره سبب ساز بحران‌هایی خارج از کنترل و توان مدیریت شهری شده‌است. از انواع این بحران‌ها می‌توان به رشد ناگهانی جمعیت مهاجران، افزایش قیمت زمین ناشی از سیاست‌گذاری‌های کلان اقتصادی در حوزه زمین و مسکن، تلاطم‌ها در مناسبات بین‌المللی و غیره اشاره کرد.

۴-۱-۴-۹- شکل‌گیری تاریخی نظام غیراجتماعی برای مدیریت کشور، بطور عام؛ و

مدیریت شهری بصورت خاص

به علل گوناگونی می‌توان نظام مدیریتی شهری تهران را یک نظام غیراجتماعی دانست؛ تعدادی از این علل که عموماً ریشه‌هایی تاریخی در نظام مدیریت کشور دارند، عبارتند از: مشارکت پایین مردمی در نظام تصمیم‌گیری؛ فراغت دولت از درآمدهای مالیاتی و تکیه به درآمد از محل فروش منابع طبیعی (در مقیاس شهر با فروش فضا)؛ بی‌اعتمادی نسبت به تصمیمات دولتی در افکار عمومی؛ تلقی وجود فساد

در سازمان مدیریتی [شهر تهران] از سوی کنشگران گوناگون، بی‌مسما شدن واژه شهروندی؛ از بین رفتن نظام اجتماعی محلات؛ توزیع رانت از سوی صاحبان قدرت؛ طبقاتی شدن شهر به لحاظ اقتصادی و کوچ دائمی ساکنین شهر به سمت محلات متعلق به افراد برخوردارتر و غیره.

۴-۱-۱۰- ضعف تعهدی ناشی از ضعف دانشی در سازندگان؛ و بحران ناآگاهی نسبت

به منافع بلندمدت در ذینفعان

ناآگاهی ذی‌نفعان دخیل در امر ساختمان (اعم از متصرف تا انواع پیمانکاران) نسبت به منافع بلند مدت و چند بعدی خود، در کنار نقش تشریفاتی که نظام اجرایی ساخت‌وساز برای مجریان ذی‌صلاح قائل است؛ عملاً میدان ساخت‌وساز شهری را به نفع سرمایه‌داران بی‌دانش و تخصص نسبت به امر ساخت‌وساز خالی کرده و آن‌ها با پول، حق تألیف طراحان و تعهد ناظران را به سمت کسب منافع اقتصادی خود منحرف می‌سازند. همه این موارد که با نگاهی خوش‌بینانه ناشی از ضعف دانشی است، به بی‌تعهدی نسبت به تولید فضاهایی تعالی‌بخش (در عرصه‌های فردی و اجتماعی)، می‌انجامد.

۴-۱-۱۱- ضعف در قوانین، برای فراهم ساختن ملزومات کنترل کارآمد و اصالت

بخشی به برنامه‌ریزی پایین به بالا

علی‌رغم پیش‌بینی امکان برنامه‌ریزی و نظارت و کنترل پایین به بالا در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، این توان بوا سطه فراهم نشدن ظرفیت‌های اجرایی عملاً بسیار کم محقق شده و جز در دوره انتخابات بروز معناداری ندارد.

۴-۱-۱۲- هم‌سویی ناپایدار کنشگران دولتی، خصوصی و عمومی در کسب منافع

اقتصادی از ساخت‌وساز شهری

صعوبت تأمین منابع مالی پایدار برای اداره شهر از یک‌سو و هزینه‌های بالای اداره سازمان مدیریت شهری تهران از سوی دیگر، منجر شده است تا کنشگران دولتی و عمومی، به جای پیگیری مأموریت‌های خود در زمینه تحقق اهداف کیفی ساخت‌وساز؛ با بخش خصوصی در تأمین منافع مالی هم‌سو و همکار شوند. این موضوع که به کنار ماندن بخش مردمی از فرآیند ساخت‌وساز انجامیده، هرچه بیشتر شهر را در مسیری با سرنوشت مبهم و غیرپایدار به پیش می‌راند.

۴-۱-۴-۱۳- فقدان سیاستگذاری یکپارچه شهری و ملزومات آن

این چالش از سویی حاکی از نبود توافق بر سر مسائل شناسایی شده برای شهر است و از سوی دیگر، عدم سازگاری در تعریف آن‌ها توسط کنشگران مختلف را بیان می‌کند. از این رو ضمن توجه گسترده صاحب‌ه شونده‌گان به این مورد، همزمان این نگرانی نیز مطرح شد که صرف نظر از اهمیت سیاست‌گذاری یکپارچه شهری برای تحقق توسعه پایدار؛ با توجه به گسترش شهر تهران و پیچیده شدن فرآیندهای اداره آن، فقدان امکان سیاستگذاری یکپارچه شهری، به مثابه مانعی بر سر اداره روزمره شهر تلقی شده و عامل بی‌نظمی در روابط میان کنشگران شهری است.

۴-۱-۴-۱۴- عدم جامعیت و کارآمدی، در بخش قدرت حول موضوع ساخت‌وساز

شهری تهران

وجود خلاهای قدرت در اداره سازمان فضایی شهر، مجموعه‌هایی با مأموریت‌هایی متعارض و گاه متضاد در حوزه ساخت‌وساز شهری، و وجود جایگاه‌ها و مسئولیت‌هایی غیرپاسخگو صرفاً با شرح کار اعلام نظر، همگی از پایه‌های شکل‌دهنده به این مضمون چالشی هستند.

۴-۱-۵- گام پنجم: تعریف و نام‌گذاری مضامین فراگیر

پژوهشگران برای شناسایی مضامین فراگیر، به بازبینی؛ بازتعریف و چکیده کردن مضامین سازمان‌دهنده، بصورتی پرداختند که جنبه‌ای از داده‌ها را در خود داشته‌باشند؛ در نهایت دو مضمون فراگیر، تحت عناوین «چالش‌های رویه‌ای» و «چالش‌های محتوایی» با تعاریف زیر شناسایی شد.

۴-۱-۵-۱- چالش‌های محتوایی

در برگزیده تعداد هفت مضمون سازمان‌دهنده است (جدول ۴)؛ و انتظار می‌رود که مدیریت شهری تهران، پیرامون کیفیات، ماهیت و چگونگی کارکردهای محصول ساخت‌وساز پایدار، ناگزیر به مواجهه با آن‌ها باشد.

۴-۱-۵-۲- چالش‌های رویه‌ای

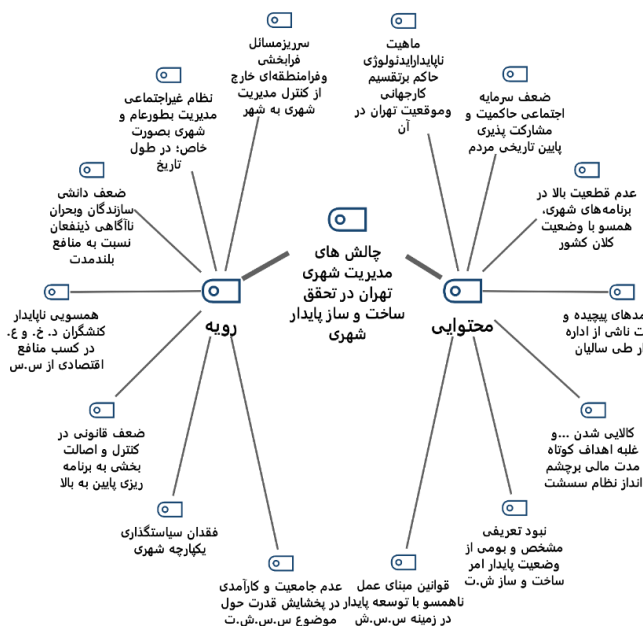
شامل هفت مضمون سازمان‌دهنده (جدول ۴)؛ که مدیریت شهری تهران در مسیر و فرایند تحقق ساخت‌وساز پایدار، با آن‌ها برخورد خواهد نمود.

جدول ۴ - مضامین فراگیر و مضامین سازماندهنده ذیل آن به همراه شماره‌گذاری مضامین

فراگیر	کد	سازمان‌دهنده
محتوایی	A ₁	ماهیت ناپایدار ایدئولوژی حاکم بر تقسیم کار جهانی، و موقعیت شهر تهران در آن؛
	A ₂	ضعف سرمایه اجتماعی حاکمیت؛ و پایین بودن تاریخی روحیه مشارکت پذیری در مردم؛
	A ₃	عدم قطعیت بالا در برنامه‌های شهری، همسو با وضعیت برنامه‌های کلان کشور؛
	A ₄	بروز پیامدهای پیچیده و بلندمدت اداره ناپایدار شهر طی سالیان متمادی در آینده نامعلوم؛
	A ₅	کالایی‌شدن فضا و غلبه اهداف کوتاه مدت مالی بر چشم‌انداز نظام ساخت‌وساز شهری؛
	A ₆	نبود تعریفی مشخص و بومی از «وضعیت پایدار امر ساخت و ساز شهری در تهران»؛
	A ₇	قوانین مبنای عمل ناهمسو با اصول توسعه پایدار در زمینه ساخت‌وساز شهری؛
رویه‌ای	A ₈	سرریز مسائل فرابخشی و فرامنطقه‌ای خارج از کنترل مدیریت شهری به شهر تهران؛
	A ₉	شکل‌گیری تاریخی نظام غیراجتماعی برای مدیریت کشور، بطور عام و مدیریت شهری بصورت خاص؛
	A ₁₀	ضعف تعهدی ناشی از ضعف دانشی در سازندگان و بحران ناآگاهی نسبت به منافع بلندمدت در ذینفعان؛
	A ₁₁	ضعف در قوانین، برای فراهم ساختن ملزومات کنترل کارآمد، و اصالت بخشی به برنامه‌ریزی پایین به بالا؛
	A ₁₂	هم‌سویی ناپایدار کنشگران دولتی، خصوصی و عمومی در کسب منافع اقتصادی از ساخت‌وساز شهری؛
	A ₁₃	فقدان سیاستگذاری یکپارچه شهری و ملزومات آن؛
	A ₁₄	عدم جامعیت و کارآمدی، در پخشایش قدرت حول موضوع ساخت‌وساز شهری تهران.

۴-۱-۶- گام ششم: ترسیم شبکه مضامین

در آخرین گام از این مرحله، شبکه مضامین بصورت نمودار ۵ کشیده شد. برای ایجاد مدل نهایی از چالش‌های مدیریتی و تدقیق نمودار بدست آمده، مطابق چارچوب اجرایی پژوهش در گام بعد به اولویت‌بندی این چالش‌ها می‌پردازیم.



نمودار ۵- چالش‌های پیش‌روی مدیریت شهری در مسیر تحقق ساخت‌وساز پایدار در شهر تهران

۴-۲- مرحله دوم: اولویت‌بندی مضامین بر حسب میزان چالشی بودن

در این قسمت از پژوهش که خود مرحله دوم تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده از کنشگران مدیریتی در حوزه ساخت‌وساز شهری است؛ در جهت اولویت‌بندی چالش‌ها با استفاده از تکنیک CODAS لازم است تا نخست معیارهایی برای سنجش گزینه‌ها معرفی کرده و سپس اقدام به تدوین و توزیع پرسشنامه کنیم.

۴-۲-۱- تعیین و وزن‌دهی به معیارها

پس از تبیین مدل مفهومی از کنار هم قرارگیری چالش‌های بدست‌آمده در این پژوهش (نمودار ۵)، نوبت به تعیین اولویت‌بندی آن‌ها بر حسب میزان چالشی بودن

است. از این رو در جدول ۵ تعدادی از تعاریف و ویژگی‌های معرفی شده برای «چالش» ارائه می‌شود.

جدول ۵ - تعریف «چالش»

منبع	ویژگی‌های برشمرده شده برای نظریات هنجاری
(Merriam-Webster, 2020)	۱- مسئله یا امری تحریک‌کننده و یا مسئله یا امری دشوار: کاری که انجام آن دشوار است. ۲- دعوتی برای پاسخ‌گویی به سوال یا شکایت و یا دعوتی برای رقابت در مسابقه ورزشی. ۳- احضاریه‌ای که اغلب تهدیدکننده؛ مهیج؛ برانگیزاننده و تحریک‌کننده است. ۴- پرسش از درستی و اعتبار رای یا رای‌دهنده.
(Longman, 2020)	۱- چیزی دشوار: چیزی که قدرت، مهارت یا توانایی را مورد سنجش قرار می‌دهد مخصوصاً به طریقی که جالب باشد. ۲- پرسش درباره چیزی: وقتی شخصی از پذیرش درستی و قانونی بودن چیزی را خودداری می‌کند. ۳- وقتی کسی سعی می‌کند چیزی را بدست‌آورد یا کسی را دعوت می‌کند که در یک مبارزه، رقابت و غیره با آن‌ها شرکت کند.
(Cambridge, 2020)	۱- چیزی که برای انجام موفقیت‌آمیز آن نیاز به تلاش ذهنی یا جسمی زیادی دارد و بنابراین توانایی فرد را آزمایش می‌کند. ۲- چیزی که با شما رقابت می‌کند یا یک تهدید است. ۳- دعوت به انجام کاری دشوار، خنده‌دار یا شرم‌آور به‌ویژه در رسانه‌های اجتماعی، اغلب به عنوان راهی برای جمع‌آوری پول برای انجام کاری. ۴- عملی برای پرسش درباره درست یا حقیقی بودن چیزی.
(Zou'elm, 2005)	شرایط و وضعیت جدیدی که مسیر آینده جامعه از بیرون مورد هجوم قرار داده و حفظ تعادل آن را دچار مشکل و مستلزم تلاشی سخت و سرنوشت‌ساز می‌سازد.

در نهایت نیز با استفاده از داده‌های ثانویه‌ای که از پژوهش ذوعلم (۱۳۸۴) استخراج شد، در جدول ۶، معیارها و سنجه‌هایی با وزن یکسان را جهت تدقیق چارچوب مفهومی تحلیل کمی پژوهش، معرفی می‌کنیم.

جدول ۶ - معیارها و سنجه‌های چالشی بودن مفاهیم

سنجه و ماهیت آن		شرح	معیار	
منفی	هر کدام از مضامین بدست آمده، چه مقدار قابل اجتناب و پیش‌گیری از سوی مدیریت شهری است؟	این معیار ناظر بر غیرارادی بودن چالش است و بر جنبه تهدیدی آن تأکید می‌کند. از این‌رو هرچند می‌توان با اثربیرونی آن مقابله کرد لکن قابل اجتناب نیست.	بیرونی بودن	C ₁
مثبت	هر کدام از مضامین بدست آمده چه مقدار قابل تحلیل و اندازه‌گیری است؟	چالش‌ها امری غریب و ناخواسته نیستند؛ بلکه قسمتی از برنامه کلان و معقول و منطقی سرنوشت جامعه هستند. پس با شبهه، سؤال و ابهامات ذهنی و علمی متفاوت‌اند.	عینی بودن	C ₂
مثبت	مواجهه با واقعیت نتایج هر کدام از موارد زیر چه میزان غافلگیرانه و ناگهانی خواهد بود؟	هر چالش آغاز مرحله‌ای جدید در سیر تکامل زندگی انسانی است. چرا که بستری برای پویایی و رشد فراهم می‌کنند که پیش از این وجود نداشته.	جدید بودن	C ₃
مثبت	مواجهه با هر کدام از موارد	از آن جهت که چالش‌ها عینی و جدید	مستلزم تلاش بودن	C ₄

		بودند؛ با فراگیر شدن، جامعه را مورد هجوم قرار می‌دهند. این وضعیتی است که برای مواجهه با آن باید تمام جامعه به سختی و با خلاقیت تلاش کند و در این مسیر دست به خطرپذیری بزند.	زیر چه میزان مستلزم آگاهی، تلاش جمعی و خلاقیت است؟	
C ₅	ناظر به آینده	چالش‌ها به مثابه امواجی هستند که پیش‌روی ما قرار داشته و می‌توانیم با نگرشی اصولی، آن‌ها را برای آینده تبدیل به فرصت کنیم.	هرکدام از موارد زیر چه مقدار ناظر به آینده است؟	منفی

۴-۲-۲- توزیع و تحلیل پرسشنامه

پس از مشخص شدن معیارها و تعیین سنجه‌های هریک، پرسشنامه‌ای متشکل از ۷۰ سوال که هر چالش احصا شده در مرحله اول را با پنج سنجه می‌آزماید تهیه شد. این پرسش‌نامه‌ها میان شرکت کنندگان مرحله اول پژوهش توزیع شد تا براساس طیف لیکرت هفت‌تایی به سؤالات پاسخ دهند. در نهایت ۴ نفر از پژوهشگران در مرحله دوم نیز مشارکت کردند. روایی این پرسشنامه‌ها با استفاده از آزمون کرونباخ برای تمام پرسشنامه‌های برگشته، با استفاده از نرم‌افزار SPSS، معادل ۰,۸۵۹ محاسبه شد.

۴-۲-۳- تحلیل نتایج با تکنیک CODAS و نتایج آن

تکنیک انتخاب چند معیاره CODAS، در سال ۲۰۱۶ به دنیا عرضه شد (Keshavarz G., Kazimieras Z., Turskis, & Antucheviciene, 2016)؛ این تکنیک

با محاسبه فاصله اقلیدسی و تاکسیکاب، اقدام به تعیین اولویت‌ها از بین n گزینه (A)، براساس m معیار (C)، با پیمودن گام‌های زیر می‌کند.

۴-۲-۳-۱- گام اول: تشکیل ماتریس تصمیم و نرمال سازی آن

ماتریس تصمیم به صورت جدول ۷ تهیه می‌شود. برای این منظور میانگین نتایج پرسشنامه‌ها مد نظر قرار گرفته‌است.

جدول ۷ - تشکیل ماتریس تصمیم

معیارها	C_1	C_2	C_3	C_4	C_5
ماهیت معیار (benefit) مثبت و cost منفی)	c	b	b	b	c
وزن معیارها (W_j)	۰,۲۰	۰,۲۰	۰,۲۰	۰,۲۰	۰,۲۰
A_1	۲,۲۵	۱,۵۰	۴,۵۰	۴,۵۰	۴,۷۵
A_2	۲,۷۵	۴,۰۰	۱,۷۵	۵,۲۵	۲,۷۵
A_3	۳,۷۵	۴,۰۰	۲,۷۵	۵,۵۰	۲,۷۵
A_4	۳,۵۰	۳,۰۰	۳,۰۰	۴,۵۰	۷,۰۰
A_5	۴,۰۰	۴,۵۰	۳,۰۰	۵,۷۵	۵,۰۰
A_6	۵,۲۵	۵,۰۰	۲,۰۰	۵,۰۰	۴,۰۰
A_7	۵,۲۵	۵,۲۵	۲,۰۰	۳,۷۵	۳,۰۰
A_8	۵,۵۰	۴,۵۰	۲,۵۰	۲,۷۵	۴,۶۷
A_9	۲,۷۵	۴,۰۰	۱,۷۵	۵,۵۰	۲,۵۰
A_{10}	۳,۷۵	۵,۰۰	۳,۲۵	۳,۵۰	۴,۰۰
A_{11}	۴,۲۵	۵,۲۵	۲,۷۵	۲,۵۰	۳,۰۰
A_{12}	۳,۵۰	۴,۵۰	۳,۰۰	۵,۷۵	۵,۰۰
A_{13}	۳,۲۵	۴,۷۵	۲,۲۵	۴,۵۰	۵,۰۰
A_{14}	۳,۷۵	۳,۷۵	۱,۷۵	۴,۰۰	۴,۵۰

۲-۳-۲-۴ - گام دوم: نرمال سازی ماتریس تصمیم

با استفاده از فورمول زیر اقدام به نرمال سازی خطی مقادیر ارائه شده در ماتریس تصمیم می کنیم. N_b و N_c به ترتیب نشان دهنده معیارهایی با ماهیت مثبت و با ماهیت منفی هستند. از این رو جدول ۷ بصورت زیر (جدول ۸) بازنویسی می شود.

$$n_{ij} = \begin{cases} \frac{x_{ij}}{\max_j x_{ij}} & \text{if } j \in N_{benefit} \\ \frac{\min_j x_{ij}}{x_{ij}} & \text{if } j \in N_{cost} \end{cases}$$

جدول ۸ - نرمال سازی ماتریس تصمیم

گزینه (A _i) - معیار (C _j)	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
A ₁	1.00	0.29	1.00	0.78	0.53
A ₂	0.82	0.76	0.39	0.91	0.91
A ₃	0.60	0.76	0.61	0.96	0.91
A ₄	0.64	0.57	0.67	0.78	0.36
A ₅	0.56	0.86	0.67	1.00	0.50
A ₆	0.43	0.95	0.44	0.87	0.63
A ₇	0.43	1.00	0.44	0.65	0.83
A ₈	0.41	0.86	0.56	0.48	0.54
A ₉	0.82	0.76	0.39	0.96	1.00
A ₁₀	0.60	0.95	0.72	0.61	0.63
A ₁₁	0.53	1.00	0.61	0.43	0.83
A ₁₂	0.64	0.86	0.67	1.00	0.50
A ₁₃	0.69	0.90	0.50	0.78	0.50
A ₁₄	0.60	0.71	0.39	0.70	0.56

۲-۳-۳-۴ - گام سوم: وزن دار کردن ماتریس نرمال شده

وزن هر معیار را در مقادیر همان ستون بصورت زیر ضرب می کنیم (جدول ۹).

$$r_{ij} = W_j \times n_{ij}$$

$$W_j = \{W_j | 0 < W_j < 1, \sum_{j=1}^m w_j = 1\}$$

جدول ۹ - وزن دار کردن ماتریس نرمال شده

گزینه) (A_i - معیارهای وزن دار شده	$C_1 \times W_1$	$C_2 \times W_2$	$C_3 \times W_3$	$C_4 \times W_4$	$C_5 \times W_5$
A_1	0.20	0.06	0.20	0.16	0.11
A_2	0.16	0.15	0.08	0.18	0.18
A_3	0.12	0.15	0.12	0.19	0.18
A_4	0.13	0.11	0.13	0.16	0.07
A_5	0.11	0.17	0.13	0.20	0.10
A_6	0.09	0.19	0.09	0.17	0.13
A_7	0.09	0.20	0.09	0.13	0.17
A_8	0.08	0.17	0.11	0.10	0.11
A_9	0.16	0.15	0.08	0.19	0.20
A_{10}	0.12	0.19	0.14	0.12	0.13
A_{11}	0.11	0.20	0.12	0.09	0.17
A_{12}	0.13	0.17	0.13	0.20	0.10
A_{13}	0.14	0.18	0.10	0.16	0.10
A_{14}	0.12	0.14	0.08	0.14	0.11

۴-۲-۳-۴- گام چهارم: محاسبه ایده آل منفی معیارها

در این گام با رابطه زیر ایده آل منفی معیارها محاسبه استخراج می شود. ایده آل منفی برابر با کوچکترین درایه هر ستون، در ماتریس وزن دار است (جدول ۱۰).

$$ns = [ns_j]_{1 \times m}$$

$$ns_j = \min_i r_{ij}$$

جدول ۱۰ - محاسبه ایده آل منفی

ایده آل منفی معیارها	ns_1	ns_2	ns_3	ns_4	ns_5
ns_j	0.08	0.06	0.08	0.09	0.07

۴-۲-۳-۵- گام پنجم: محاسبه فواصل اقلیدسی (E) و تاکسیکاب (T)

با استفاده از روابط زیر فاصله اقلیدسی (E) و تاکسیکاب (T) گزینه‌ها نسبت به ایده‌آل منفی محاسبه می‌شود (جدول ۱۱).

$$E_i = \sqrt{\sum_{j=1}^m (r_{ij} - ns_j)^2}$$

$$T_i = \sum_{j=1}^m |r_{ij} - ns_j|$$

جدول ۱۱ - محاسبه فواصل اقلیدسی و تاکسیکاب گزینه‌ها

1	1	1	1	1	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
4	3	2	1	0										
فاصله اقلیدسی (E _i)	۱ ۱	۱ ۵	۱ ۷	۱ ۸	۱ ۶	۲ ۱	۱ ۲	۱ ۸	۱ ۶	۱ ۷	۱ ۱	۱ ۹	۱ ۹	۱ ۹
فاصله تاکسیکاب (T _i)	۲ ۱	۳ ۰	۳ ۵	۳ ۰	۳ ۲	۴ ۱	۱ ۹	۲ ۹	۲ ۸	۳ ۴	۲ ۲	۳ ۹	۳ ۷	۳ ۵

۴-۲-۳-۶- گام ششم: تشکیل ماتریس ارزیابی روابط گزینه‌ها

ماتریسی مقایسه‌ای بین گزینه‌ها، با منطق زیر ایجاد می‌کنیم (جدول ۱۲).

$$Ra = [h_{ik}]_{n \times n}$$

$$h_{ik} = (E_i - E_k) + (\psi(E_i - E_k) \times (T_i - T_k))$$

$$k \in \{1, 2, \dots, n\}$$

$$\psi(x) = \begin{cases} 1 & \text{if } |x| \geq \tau \\ 0 & \text{if } |x| < \tau \end{cases}$$

تابع ψ به میزان تفاوت بین فاصله‌های اقلیدسی دو گزینه اشاره داشته. و پارامتر τ نیز، به عنوان پارامتر آستانه، مقداری عددی میان ۰/۰۱ تا ۰/۰۵ است و پژوهشگر خود حدود آن را بر می‌گزیند. در این پژوهش مقدار $\tau = 0.02$ فرض شده است.

جدول ۱۳ - ارزیابی روابط گزینه‌ها و محاسبه امتیاز نهایی

i	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
.9	.2 2	.0 9	.0 2	.0 1	.0 6	0 .0 8	.2 3	.0 1	.1	.0 3	.2 1				1
.0 8	.2 4	.1 1	.0 4	.0 1	.0 8	0 .0 6	.2 5	.0 1	.1 2	.0 5	.2 3				2
.2 6	.2 6	.1 3	.0 6	.0 1	.1	0 .0 4	.2 7	.0 1	.1 4	.0 7	.2 5				3
2. 0 3		0. 1 2	0. 1 9	0. 1 5	0. 1 5	0 .2 9	0. 0 1	0. 1 4	0. 1 1	0. 1 8		0. 2 5	0. 2 3	0. 2 1	4
.3 7	.1 9	.0 6		0. 0 1	.0 1	0 .1 1	.2	0. 0 1	.0 1		.1 8	0. 0 7	0. 0 5	0. 0 3	5
0. 2 6	.1 2	.0 1	0. 0 1	0. 0 4		0 .1 8	.1 3	0. 0 3		0. 0 1	.1 1	0. 1 4	0. 1 2	0. 1	6
.3 3	.1 5	.0 2	.0 1		0. 0 1	0 .1 5	.1 6		.0 3	.0 1	.1 4	0. 0 1	0. 0 1	0. 0 1	7
2. 2 2	.0 1	0. 1 4	0. 2 1	0. 1 7	0. 1 7	0 .3 1		0. 1 6	0. 1 3	0. 2	.0 1	0. 2 7	0. 2 5	0. 2 3	8

9	0.08	0.06	0.04	0.29	0.11	0.18	0.15	0.31		0.14	0.14	0.14	0.1	0.3	0.07
10	0.06	0.08	0.01	0.15	0.01	0.01	0.1	0.17	0.14	0.1	0.0	0.01	0.01	0.16	0.1
11	0.01	0.01	0.01	0.15	0.01	0.04	0.17	0.14	0.14	0.0	0.0	0.1	0.03	0.16	0.4
12	0.02	0.04	0.06	0.19	0.01	0.01	0.21	0.11	0.11	0.01	0.01	0.01	0.07	0.2	0.45
13	0.09	0.11	0.13	0.12	0.06	0.01	0.02	0.14	0.17	0.01	0.03	0.07	0.0	0.13	0.31
14	0.22	0.24	0.26		0.19	0.11	0.05	0.01	0.03	0.0	0.16	0.1	0.2		2.14

۴-۲-۳-۷- گام هفتم: محاسبه امتیاز نهایی

نمرات ارزیابی هر گزینه مطابق فرمول زیر محاسبه می‌شود (جدول ۱۲).

$$H_i = \sum_{k=1}^n h_{ik}$$

۴-۲-۳-۸- گام هشتم: توصیف نتایج

در این قسمت طی گام‌هایی به اولویت‌بندی چالش‌های پیش‌روی مدیریت شهری تهران در مسیر تحقق ساخت‌وساز پایدار شهری پرداختیم. برای این منظور پرسشنامه‌ای را که هدف آن سنجش هر گزاره با معیارهای چالشی بود، را میان مشارکت‌کنندگان مرحله اول توزیع کردیم. اولویت‌بندی چالش‌های بدست آمده به قرار زیر است. (جدول ۱۳)

جدول ۱۳ - اولویت‌بندی چالش‌ها

اولویت‌بندی چالش‌ها بر حسب نمرات کسب شده طی تکنیک CODAS		اولویت	
2.07	شکل‌گیری تاریخی نظام غیراجتماعی برای مدیریت کشور، بطورعام و مدیریت شهری بصورت خاص؛	A ₉	۱
1.26	عدم قطعیت بالا در برنامه‌های شهری، همسو با وضعیت برنامه‌های کلان کشور؛	A ₃	۲
1.08	ضعف سرمایه اجتماعی حاکمیت و پایین بودن تاریخی روحیه مشارکت‌پذیری در مردم؛	A ₂	۳
0.9	ماهیت ناپایدار ایدئولوژی حاکم بر تقسیم کار جهانی و موقعیت شهر تهران در آن؛	A ₁	۴
0.45	همسویی ناپایدار کنشگران دولتی، خصوصی و عمومی در کسب منافع اقتصادی از ساخت‌وساز شهری؛	A ₁₂	۵
0.4	ضعف در قوانین، برای فراهم ساختن ملزومات کنترل کارآمد، و اصالت بخشی به برنامه‌ریزی پایین به بالا؛	A ₁₁	۶
0.37	کالایی‌شدن فضا؛ و غلبه اهداف کوتاه مدت مالی بر چشم‌انداز نظام ساخت‌وساز شهری؛	A ₅	۷
0.33	قوانین مبنای عمل ناهم‌سو با اصول توسعه پایدار در زمینه ساخت‌وساز شهری؛	A ₇	۸
0.1	ضعف تعهدی ناشی از ضعف دانشی در سازندگان و بحران ناآگاهی نسبت به منافع بلندمدت در ذینفعان؛	A ₁₀	۹
- 0.26	نبود تعریفی مشخص و بومی از «وضعیت پایدار امر ساخت و ساز شهری در تهران»؛	A ₆	۱۰
- 0.31	فقدان سیاستگذاری یکپارچه شهری و ملزومات آن؛	A ₁₃	۱۱

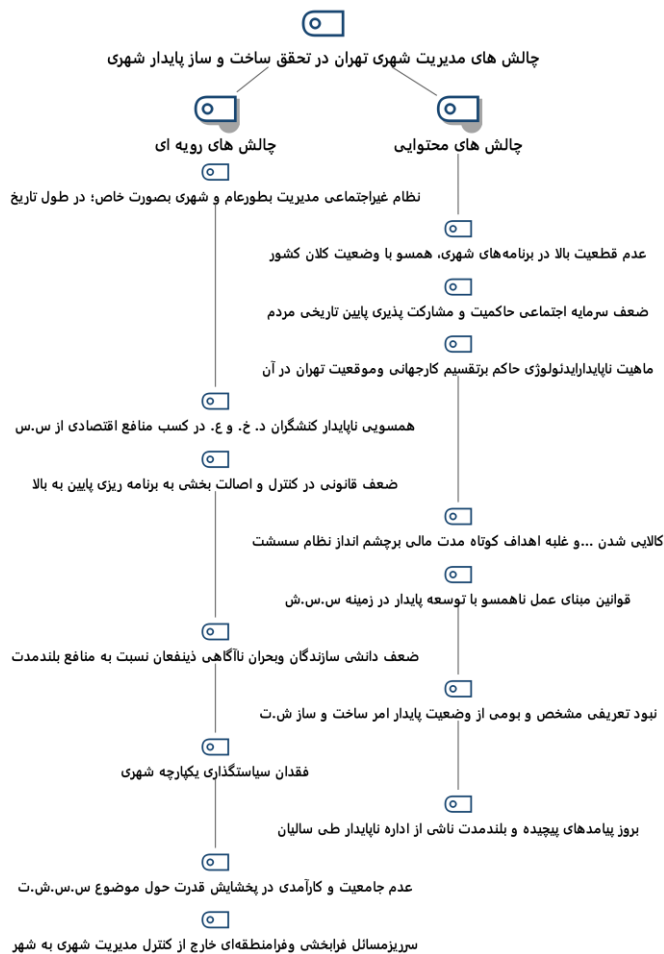
۱۲	A ₄	بروز پیاپی‌های پیچیده و بلند مدت اداره ناپایدار شهر طی سالیان متمادی در آینده نامعلوم؛	2.03 -
۱۳	A ₁₄	عدم جامعیت و کارآمدی، در پخش قدرت حول موضوع ساخت‌وساز شهری تهران؛	2.14 -
۱۴	A ₈	سرریز مسائل فزاینده‌ای و فرامنطقه‌ای خارج از کنترل مدیریت شهری به شهر تهران؛	2.22 -

نتیجه‌گیری

برای تبیین مدلی از چالش‌های مدیریتی شهر تهران که بر سر تحقق توسعه پایدار در عرصه ساخت‌وساز وجود دارد، در این پژوهش به انجام کار میدانی و کتابخانه‌ای و اتخاذ راهبرد اکتشافی متوالی اقدام نمودیم. در مرحله اول تحلیل، نموداری از چالش‌ها بدست آمد که برآمده از آرای مشارکت کنندگان در پژوهش بود (نمودار ۵). اما در ادامه (مرحله دوم تحلیل) پژوهشگران با بکارگیری تکنیک CODAS اقدام به تعیین اولویت‌های چالشی کردند که نتیجه آن در نمودار ۶ ترسیم شده است.

نتایج این پژوهش نشان داد که مدیریت شهری تهران در این مسیر با چهارده چالش، ذیل دو دسته چالش‌های محتوایی و روبه‌روی روبه‌روست. هرچند که ممکن است چالش‌های معرفی شده در این پژوهش، زمینه ساز بیم از تحقق ساخت و ساز پایدار در شهر تهران باشد؛ لکن مطابق تعاریف ارائه شده از «چالش» این بیم، عاملی برانگیزاننده برای تلاش جمعی در راستای راهبردهایی نوید بخش خواهد بود. از این رو انتظار می‌رود که مدیریت شهری تهران، بتواند با جلب مشارکت کنشگران گوناگون، زمینه هرچه اجتماعی‌تر شدن و در نهایت تحقق حکمروایی خوب شهری را فراهم سازد.

در همین راستا، چالش روبه‌روی «شکل‌گیری تاریخی نظام غیراجتماعی برای مدیریت کشور، بطورعام و مدیریت شهری بصورت خاص»، به عنوان چالشی‌ترین مسئله مدیریت شهری شناسایی شد. هرچند این چالش نشان از مسئله‌ای ریشه‌دار دارد، و مجدداً بر جایگاه حکمروایی خوب شهری تأکید می‌کند و دیر یا زود مدیریت شهری باید بتواند برای پیش‌برد اهداف خود در زمینه توسعه‌پایداری در ساخت‌وساز شهری، با آن روبه‌رو شود.



نمودار ۶ - چالش‌های پیش روی مدیریت شهری تهران برای تحقق ساخت‌وساز پایدار به ترتیب اولویت

نکته قابل توجه دیگر در این پژوهش فرارگیری «بروز پیامدهای پیچیده و بلندمدت اداره ناپایدار شهر طی سالیان متمادی در آینده نامعلوم» در سطوح پایین اولویتی است. چالشی که طی سالیان اخیر در سطح پژوهش‌های جهانی بسیار مورد توجه بوده و با مفاهیمی نظیر تاب‌آوری، مخاطرات تغییرات اقلیمی و غیره بسیار مرور شده‌است. این کم اولویت بودن، نه منکر اهمیت این چالش، که نشان دهنده عقب‌ماندگی مدیریت شهری تهران در تحقق مزومات اولیه خود، همچون کارآمدی و

یکپارچگی سازمانی؛ زیرساخت‌های دانشی؛ سازوکار سیاست‌گذاری اثربخش؛ مشارکتی بودن؛ استوار بودن بر درآمدهای پایدار و غیره است. موضوعاتی که به گواه نتایج همین پژوهش، می‌تواند ریشه در «قوانین مبنای عمل»، «سرریزهای فراحوزه‌ای» و «خلاها و تعارضات قدرت» نیز داشته باشد.

در پایان لازم به ذکر است که انتظار می‌رود تا نتایج این پژوهش، به واسطه حوزه موضوعی و قلمرو مکانی، بتواند بخشی از خلا موجود در پیشینه پژوهشی مرتبط با «حکمرایی ساخت و ساز» را که مفهومی متأخر است پوشش دهد. همچنین از دیگر بعد نوآورانه این پژوهش، می‌توان به استفاده از تکنیک انتخاب چند معیاره CODAS برای اولویت‌بندی چالش‌ها اشاره کرد؛ انتخابی که بواسطه جدید بودن این تکنیک، تا به امروز چندان در مطالعات شهری تجربه نشده بود.

پیشنهاد

در این پژوهش تلاش شده است تا با بکارگیری روش کمی و کیفی در کنار هم، از محدودیت‌هایی که به لحاظ ذاتی بر هر کدام از انواع این پژوهش‌ها حاکم است کاسته شود؛ از این رو به متولیان امر پیشنهاد می‌شود که با توجه به ناگزیر بودن حرکت در مسیر پایداری، تدابیر لازم برای مواجهه با چالش‌های پراولویت را اتخاذ نمایند. همچنین از آن جهت که در مطالعه چالش‌ها باید مسیرهای اثرگذاری را شناسایی کرده و با اتخاذ رویکردی تحلیلی، رفتارهایی را انتخاب کرد که ضمن اثرگذاری بر آن‌ها، منجر به کاهش مخاطرات شوند؛ به پژوهشگران علاقمند پیشنهاد می‌شود تا مدل بدست آمده در این پژوهش را بخصوص از رویکرد قیاسی و با نگاهی ساختاری مورد آزمون قرار دهند؛ تا با هرچه شفاف‌تر شدن روابط میان چالش‌های بدست آمده در این پژوهش، بتوان ماهیت وابسته و هدایت‌گر چالش‌ها برای اتخاذ راهبردهایی هرچه اثربخش‌تر را فراهم نمود.

References

- Ashby, M. F. (2013). *Materials and the Environment, Eco-informed Material Choice*. 2nd Edition. Butterworth-Heinemann.
- Bordass, B., & Leaman, A. (2013). New professionalism: Remedy or fantasy? *Building Research & Information*, 41(1), 1–7.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using Thematic Analysis in Psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101.
- Cambridge. (2020, Apr 30). Cambridge dictionary.org. Retrieved from <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english>
- Creswell, J. (2016). *30 Essential Skills for the Qualitative Researcher*. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Creswell, J., & Poth, C. (2018). *Qualitative Inquiry & Research Design: Choosing Among Five Approaches*. Fourth edition. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Desideri, U., & Asdrubali, F. (2018). *Handbook of Energy Efficiency in Buildings: A Life Cycle Approach*. Butterworth-Heinemann.
- Det Udomsap, A., & Hallinger, P. (2020). A bibliometric review of research on sustainable construction, 1994–2018. *Journal of Cleaner Production*, 254, 120073. , <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.120073>.
- Dool, L., Hendriks, F., Gianoli, A., & Schaap, L. (2015). *The Quest for Good Urban Governance; Theoretical Reflections and International Practices*. Urban and Regional Research International. Springer VS.
- Fukuyama, F. (2013). What is governance? *Governance*, 26(3), , 347–368.
- Hildingsson, R. (2015). *Governing decarbonisation the state and the new politics of climate change*. Lund, Sweden: Lund University.
- Hill, S., Lorenz, D., Dent, P., & Lu"tzkendorf, T. (2013). Professionalism and ethics in a changing economy. *Building Research & Information*, 41(1), 8 –27.
- Hosseini Dehaghani, M., & Basirat, M. (2016). A Game Theory Approach to the Analysis of Urban Power Games: Analysis of Construction Building Processes in Tehran Metropolis. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary va Shahrsazi*, 21(1),, 91-100.(In Persian)
- Kazemian, G. (2018). The favorable perspective of urban management on the horizon 2025. In A. A. Mahaki, *New urban governance; Approaches, concepts, issues and challenges* (pp. 62-51). Tehran: Tisa. (In Persian)
- Kenward, R. E., Whittingham, M. J., Arampatzis, S., Manos, B. D., Hahn, T., Terry, A., . . . Papathanasiou, J. (2011). Identifying governance strategies that effectively support ecosystem services, resource sustainability, and biodiversity. *Proceedings of the National Academy of Sciences USA*, 108(13),, (pp. 5308–5312).

- Keshavarz G., M., Kazimieras Z., E., Turskis, Z., & Antucheviciene, J. (2016). A new combinative distance-based assessment (CODAS) method for multi-criteria decision-making. *Economic Computation and Economic Cybernetics Studies and Research*, 25-44. (In Persian)
- Kibert, C. J. (1994). Establishing principles and a model for sustainable construction. the first international conference on sustainable construction, (pp. 3-12). Tampa Florida.
- Kibert, C. J. (2007). *The next generation of sustainable construction*. London: Taylor & Francis.
- Kibert, C. J. (2007). *The next generation of sustainable construction*. *Building Research & Information*, 35:6, 595-601.
- Kibert, C. J. (2016). *Sustainable construction: Green building design and delivery*. New York: John Wiley & Sons.
- Koontz, H., & Weihrich, H. (Management). 1988. New York: McGraw-Hill.
- Kotus, J., & Sowada, T. (2017). Behavioural model of collaborative urban management: extending the concept of Arnstein's ladder. *Cities* (65), 78-86.
- Learner's, O. A. (2020, Apr 30). Dictionary. Retrieved from <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english>
- Leftwich, A. (1993). Governance, democracy and development in the Third World. *Third World Quarterly*, 14(3), 605-624.
- Li, Y., Qiu, J., Zhao, B., Pavao-Zuckerman, M., Bruns, A., Qureshi, S., . . . Li, Y. (2017). Quantifying urban ecological governance: A suite of indices characterizes the ecological planning implications of rapid coastal urbanization. *Ecological Indicators*, 72, 225-233.
- Longman. (2020, Apr 30). Longman Dictionary of Contemporary English Online. Retrieved from <https://www.ldoceonline.com/dictionary>
- Lorch, R., Visscher, H., Laubscher, J., & Chan, E. H. (2018). *Building Governance and Climate Change; Regulation and Related Policies*. New York: Routledge.
- Merriam-Webster. (2020, Apr 12). Merriam-Webster. Retrieved from <https://www.merriamwebster.com/dictionary>
- Mol, A. P. (2009). Urban environmental governance innovations in China. *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 1(1), 96-100.
- Pierre, J., & Peters, B. G. (2000). *Governance, politics and the state*. Hampshire, UK: Palgrave Macmillan.
- Rasoolimanesh, S. M., Badarulzaman, N., Abdullah, A., & Behrang, M. (2019). How governance influences the components of sustainable urban development? *Journal of Cleaner Production*, 238. (In Persian)
- Roof, K., & N, O. (2008). Public Health: Seattle and King County's Push for the Built Environment. *J Environ Health* 71(1), 24-7.
- Rotberg, I. R. (2014). Good governance means performance and results. *Governance*, 27(3), 511-518.

- SCI, S. C. (2019). Information on building permits issued by municipalities in 2018. Tehran: Statistics Center of Iran.
- Taqipour A., A. (2021). Explanation of Tehran's Building Governance. Master Thesis. Tehran: Allame Tabataba'ie University, Faculty of Accountning and Management. (In Persian)
- Treib, O., Bähr, H., & Falkner, G. (2007). Modes of governance: Towards a conceptual clarification. *Journal of European Public Policy*, 14(1), 1–20.
- Turner, R., Fitzsimmons, C., Forster, J., Mahon, R., Peterson, A., & Stead, S. (2014). Measuring good governance for complex ecosystems: Perceptions of coral reef-dependent communities in the Caribbean. *Global Environmental Change*, 29, 105–117.
- United Nations. (2015). Transforming Our World: the 2030 Agenda for Sustainable Development. UN Doc. A/RES/70/1.
- Visscher, H., Laubscher, J., & Chan, E. H. (2016). Building governance and climate change: roles for regulation and related policies. *Building Research & Information*, 44, 461–467.
- Zhao, X., Zuo, J., Wu, G., & Huang, C. (2019). A bibliometric review of green building research 2000–2016. *Architectural Science Review*, 62(1), 74–88.
- Zou'elm. (2005). Reflections on the concept of the word challenge in Iranian social and cultural literature. *Andish va Tarikh Siasi Iran Mo'aser*, 36(4), 34–37.