

## بررسی تأثیر بازار زمین و عملکرد اقتصادی مسکن بر احساس امنیت

### سکنة در شهرهای جدید. نمونه موردی: شهر جدید صدر

سعید زنگنه شهرکی<sup>۱\*</sup>، محسن کلانتری<sup>۲</sup>، بهامین سادات‌بدیهی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup>استادیار، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران

<sup>۲</sup>دانشیار، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی، دانشگاه زنجان

<sup>۳</sup>کارشناسی‌ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

تاریخ دریافت: ۹۴/۱۱/۱۱؛ تاریخ پذیرش: ۹۵/۵/۲۴

#### چکیده

شهرهای جدید ایران با داشتن ضعف‌های زیاد در مراحل مختلف برنامه‌ریزی و اجرا، هر روزه خود را با چالش‌های بسیار روبرو می‌کنند؛ چالش‌هایی که در بیشتر موارد تبدیل به مشکل شده و زندگی را برای سکنة این شهرها دشوار کرده است. یکی از این مشکل‌ها پایین بودن احساس امنیت در بین سکنة این شهرها است. از آن جهت که احساس امنیت بسترساز افزایش کیفیت زندگی است، نبود احساس امنیت نیز باعث کاهش کیفیت زندگی می‌شود، ضرورت بهبود شرایط زندگی برای سکنة شهرهای جدید، هدف این پژوهش را شکل می‌دهد. هدف این پژوهش بررسی تأثیر یکی از جنبه‌های اصلی اقتصاد شهری یعنی بازار زمین و عملکرد اقتصادی مسکن بر احساس امنیت سکنة در شهرهای جدید است. روش تحقیق مورد استفاده توصیفی است که ضمن به‌کارگیری اسناد و مدارک، از پرسش‌نامه نیز استفاده شده و توسط نرم‌افزار SPSS تحلیل شده است. جامعه آماری مورد بررسی شامل تمام سکنة ۱۵ سال به بالای صدر بود که بر طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ برابر بود با ۲۹۹۵۲ نفر و با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه برای مطالعه با احتساب ۵ درصد خطا برابر با ۳۸۰ نفر به‌دست آمد. نتیجه به‌دست‌آمده از پرسش‌نامه‌ها گویای این امر بود که عدم توجه و برنامه‌ریزی در رابطه با این بخش اقتصادی باعث شده سوداگران به سمت این شهر هجوم آورند و با وجود گذشت بیش از دو دهه از آغاز تأسیس این شهر ساخت و ساز همچنان بسیار زیاد و پراکنده است که در نتیجه این شرایط، شهر به‌صورت کارگاه ساختمانی عظیمی درآمده است. این کارگاه عظیم با زمین‌های خالی بسیار، خیابان‌های خلوت، نبود احساس تعلق مناسب و وجود سکنة موقت مانند کارگران فصلی باعث کاهش احساس امنیت بین سکنة خود شده است. از عمده‌ترین پیشنهادهای عملی برای این مشکل، می‌توان به مدیریت و جلوگیری از واگذاری زمین‌های بیشتر در بخش‌های جدید و تجهیز کردن بخش‌های قدیمی‌تر این شهر اشاره کرد.

**واژه‌های کلیدی:** احساس امنیت، اقتصاد شهری، بازار املاک، مسکن، شهر جدید

#### مقدمه

تحت نظر متخصصان ساخته می‌شود (Panait, 2013:57). ایده شهرهای جدید در اروپا شکل گرفت، به‌ویژه در انگلستان و بعداً آن فرانسه و آمریکا که همگی کم‌وبیش از ایده‌هاورد<sup>۲</sup> پیروی می‌کردند (Insa-Ciriza, 2012:220). او در کتاب خود باغشهرهای فردا بیزاری خود را از شرایط ناسالم شهرهای صنعتی بیان کرد. باغشهرها بهترین ویژگی‌های زندگی شهری و روستایی را ترکیب و از مشکلات آن‌ها دوری می‌کردند (Hobson, 1999:1).

شهرهای جدید یا جوامع برنامه‌ریزی شده، شهرهایی هستند که در آن‌ها تمام جوانب توسعه پیش از شروع ساخت و سازها تعیین می‌شوند (Insa-Ciriza, 2012:219). مفهوم شهر جدید، شهری نوظهور است که روی زمینی تقریباً آزاد (یا اشغال شده توسط سکونت‌گاهی مشخصاً کوچک‌تر از یک شهر جدید - دهکده یا روستا) پیروی طرحی برای احداث و

بررسی این موضوع در یک شهر جدید که برنامه‌های مشخص‌تر با جمعیت کمتری دارد، عملی‌تر است. به این دلیل و به‌علاوه ضرورت رسیدگی به مشکلات شهرهای جدید که باعث مشکل‌های فراوان برای سکنه خود شده‌اند، شهر جدید صدرا برای بررسی انتخاب شد.

امنیت و احساس امنیت موضوع‌هایی هستند که از جهات مختلف مورد بررسی قرار گرفته‌اند، اما تحقیقی که به‌صورت مستقیم با موضوع احساس امنیت و کارکرد اقتصادی املاک در ارتباط باشند یافت نشد. از رویکردهای متنوعی که در رابطه با امنیت و احساس امنیت در شهرها وجود دارد می‌توان به این چند مورد اشاره کرد: نظریه چیدمان فضا (Space Syntax) مورداشاره کرد: دهه ۱۹۸۰، توسط هیلیر و هنسون بیان شد و با نگاهی ریخت‌شناسانه به شهر، به بررسی روابط بین فضاها پرداخت (Hillier and Hanson, 1984). چیدمان فضا به‌طور ویژه بر آنچه مردم می‌بینند و درک این امر که توسط دیگران دیده می‌شوند اشاره دارد؛ همچنین بیان می‌کنند که نظارت همسایگان در طول یک مسیر، بسیار بااهمیت‌تر از دیده شدن از هر نقطه از راه یا حتی خانه خود فرد است (Schneider, 2007).

جرج کیلینگ<sup>۱</sup> و جیمز ویلسون<sup>۲</sup> در یک مقاله معروف در ماهنامه آتلانتیک در مارس ۱۹۸۲، باعنوان پنجره‌های شکسته شده: پلیس و امنیت محله‌ها نظریه پنجره شکسته (Broken Window) را بیان کردند (Wilson & Kelling, 1982). این نظریه بر این باور است که غفلت‌های کوچک مقیاس، گویای زوال و بی‌تفاوتی است که حتی موجب تشویق رفتارهای ضد اجتماعی بسیار زیادی می‌شود و این مسئله سرانجام به جرم و جنایت‌های بزرگ‌تر می‌انجامد (خانی، ۱۳۹۰: ۲۸) زیرا عوامل محیطی موقعیت‌های بالقوه ترسناک را فراهم می‌آورند، حتی هنگامی که جرمی رخ نداده باشد (Warr, 1990). در طول چند دهه اخیر نیز احساس امنیت موضوعی بوده است که از جهات مختلف بررسی شده است. برای مثال مقاله

در حالی که شهرهای جدید معاصر ایران قبل از انقلاب ۱۹۷۹ عمدتاً تحت تأثیر رونق صنعت نفت بودند (Ferdowsian, 2002) و چند نقش اصلی صنعتی، سیاسی، امنیتی و پذیرش جمعیت مازاد شهرها را بر عهده داشتند (Ziari and Gharakhlou, 2008)، شهرهای جدید احداث شده بعد از انقلاب اسلامی از جمله پردیس؛ پرند و صدرا تک عملکردی (جاذب جمعیت مازاد مادرشهر) هستند و هم در بُعد برنامه‌ریزی و هم در بُعد عملی با چالش‌های زیادی روبرو هستند (Zamani and Arefi, 2013: 112). یکی از این مشکلات که اخیراً نیز بیشتر مورد توجه قرار گرفته است، پایین بودن احساس امنیت بین سکنه در شهرهای جدید است. مفهوم امنیت، قدمتی به وسعت تاریخ بشر و از جهتی به مفهوم «اجتماع» و «جامعه» تقدم دارد. این مفهوم به‌تدریج و با توسعه بشری تحول و ابعاد تازه‌ای یافته است؛ به‌گونه‌ای که امروزه امنیت را در توسعه (و نه اسلحه)، سراغ می‌گیرند (مؤذن جامی، ۱۳۷۸: ۳۸). اهمیت توجه به احساس امنیت از آن جهت است که احساس امنیت، بستر ساز توسعه جوامع انسانی است و سعادت یک اجتماع در گرو حفظ و بقای امنیت و احساس ناشی از آن است (احسانی فرد و همکاران، ۱۳۹۲: ۳۱۷).

رایج‌ترین رویکرد مدنظر در پژوهش‌های معاصر در رابطه با امنیت به بررسی تأثیر شرایط محیطی بر احساس امنیت در شهرها پرداخته است و سایر جنبه‌ها یا از قلم افتاده یا در سطح محدود بررسی شده‌اند. یکی از این جنبه‌های کمتر مورد توجه قرار گرفته، تأثیر جنبه‌های اقتصادی شهر بر احساس امنیت در بین سکنه شهرها است. تحلیل اقتصادی به فهم بهتر پدیده‌های شهری با ماهیت کمتر اقتصادی کمک می‌کند؛ زیرا بسیاری از پدیده‌های شهری در جریان مکانیسم قیمت عمل می‌کنند (زنگنه، ۱۳۸۹: ۱۰). هدف از این پژوهش پی بردن به وجود رابطه بین چگونگی کارکرد اقتصادی مسکن و بازار املاک با احساس امنیت است و این‌که این تأثیر طی چه فرایندی شکل می‌گیرد. بررسی مسکن و بازار املاک در شهرهای بزرگ کاری بسیار پیچیده است و

1. George Kelling

2. James Wilson

نواحی با امنیت کمتر این شهر، خانه‌ها با کاهش قیمت بسیار به فروش می‌رسند. این کاهش قیمت در محله‌هایی با کمترین میزان امنیت تا ۱،۲۷ درصد هم می‌رسد (Buonanno and others, 2013). در مقاله‌ای دیگر این تأثیرات به صورت دقیق‌تری بررسی گردید و نتیجه بدست آمده گویای این امر بود که هر رفتار ضداجتماعی باعث کاهش تقریباً ۱ درصد ارزش ملک در خیابان مشابه و هر جرم خشونت‌آمیز، باعث کاهش تقریباً ۲ درصد ارزش ملک در خیابان مشابه می‌شود؛ به علاوه این که به نظر می‌رسد جرائم مواد مخدر و جرائم واقع شده خارج از خیابان مدنظر تأثیری بر قیمت ملک نداشته باشند (Braakmann, 2012).

در کنار پژوهش‌هایی از این دست، پژوهش دیگری نیز وجود دارد که داده‌های جرم و جنایت را در طی ۹ سال مورد بررسی قرار داده است تا به چگونگی تأثیر انواع جرائم بر ارزش مسکن پی ببرد و نتیجه حاصل نشانگر این امر بوده که از هفت نوع جرم مورد بررسی تنها دزدی و حمله‌های وخیم در کاهش قیمت مسکن در محله‌ها تأثیرگذار بوده‌اند (Ihlanfeldt and Mayock, 2010) و یا در مقاله‌ای دیگر با عنوان جرم و انتخاب مسکونی: تحلیلی در سطح محله بر تأثیر جرم بر ارزش مسکن نیز به این نکته اشاره شده است که تأثیرات معمول نرخ جرائم بر قیمت مسکن گمراه‌کننده هستند و جرائم در تمام محله‌های فقیر، متوسط و غنی وجود دارد و این جرم‌های خشونت‌آمیز هستند که بیشترین تأثیر را بر قیمت مساکن می‌گذارند (Tita and others, 2006). با این وجود هیچ پژوهشی به صورت مشخص به بررسی چگونگی تأثیر بازار زمین و عملکرد اقتصادی مسکن یک شهر بر احساس امنیت شهروندان نپرداخته است. وجود این جای خالی در پژوهش‌ها است که ضرورت انجام این تحقیق را مشخص می‌کند.

### مبانی نظری

احساس امنیت: امنیت دارای دو بُعد عینی و ذهنی است. مقوله احساس امنیت در بُعد ذهنی آن قرار می‌گیرد که بین افراد مختلف با پیش‌زمینه‌های

جرم و محیط شهری: تأثیرات بر سلامت انسان به بررسی اهمیت احساس امنیت پرداخته است. نتیجه این پژوهش نشان داد که جرم و به‌ویژه ترس از جرم، سلامت ذهنی و جسمی قربانیان را تحت تأثیر قرار می‌دهد و باعث تغییرات رفتاری با نتایج وخیم برای تمام جامعه می‌شود (Santana and others, 2013). در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان بررسی احساس امنیت اجتماعی زنان ۱۵ تا ۲۹ ساله شهر تهران و عوامل اجتماعی مؤثر بر پژوهشگران به این نتیجه رسیده‌اند که تغییرهای احساس امنیت محل سکونت، پایگاه اقتصادی و اجتماعی و احساس نظم اجتماعی تأثیر مثبت و مستقیم و متغیر پایبندی مذهبی تأثیر منفی و معکوسی بر احساس امنیت اجتماعی زنان دارند (نوروزی و فولادی، ۱۳۸۸).

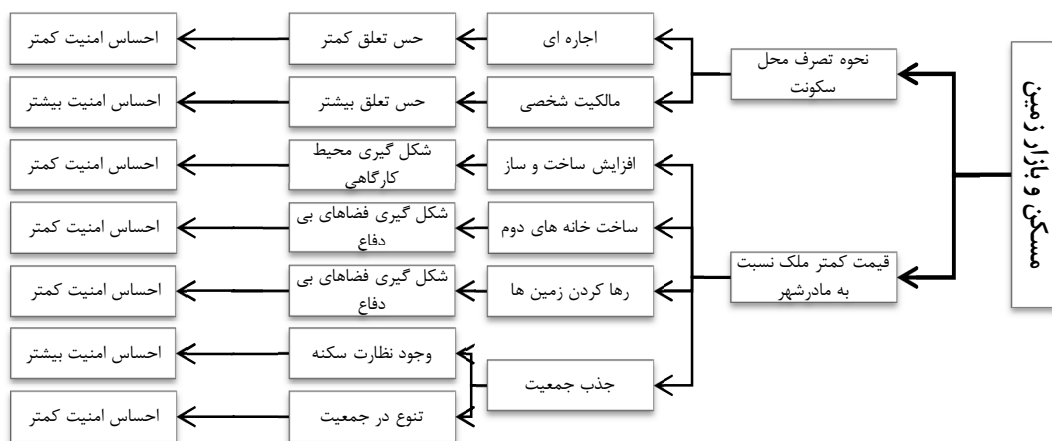
در رابطه با بررسی احساس امنیت در شهرهای جدید نیز پژوهش‌هایی انجام شده است که در این میان اکثر پژوهشگران به بررسی تأثیر طراحی‌های محیطی پرداخته‌اند. با این وجود ارزیابی میزان احساس امنیت شهروندان در شهرهای جدید، مورد پژوهش: شهر جدید اشتهارد، سایر مؤلفه‌ها را نیز بررسی کرده است و نتایج حاصل از آن نشان داد که این شهر دارای مؤلفه‌های اساسی امنیتی نیست و بین احساس امنیت و شاخص‌هایی همچون سرمایه اجتماعی، عملکرد رسانه‌ها، نقش نیروی انتظامی و پایگاه اجتماعی افراد رابطه معناداری وجود دارد (احسانی فرد و همکاران، ۱۳۹۲). بر اساس پژوهشی که کانایاما در سال ۲۰۰۹ انجام داده، در اواخر دهه ۱۹۹۰ و در نتیجه مشکلات اقتصادی که به «اقتصاد حبابی» مشهور شد، ژاپن در رکود اقتصادی فرورفت. به علاوه ژاپن به شدت تحت تأثیر بحران مالی ۱۹۹۷-۹۸ آسیا بود. در همین برهه زمانی، ژاپن با افزایش شدید جرائم روبه‌رو شد؛ تعداد کل جرائم ثبت شده در ۲۰۰۲، افزایش ۱۶۰ درصد نسبت به جرائم ثبت شده در ۱۹۹۶ را نشان می‌دهد (Kanayama, 2009) در بررسی انجام شده در شهر بارسلونا مشخص شد که هزینه‌های ثانویه ناشی از وقوع جرم فراتر از هزینه‌های اولیه آن است و باعث تأثیر زیادی بر بازار املاک می‌شود. به گونه‌ای که در

فهم بهتر پدیده‌های شهری با ماهیت کمتر اقتصادی کمک می‌کند. در این پژوهش برخلاف بیشتر مطالعات موجود، تلاش شده تا بخشی از کارکردهای اقتصادی، بازار مسکن، و تأثیر این کارکرد را بر احساس امنیت سکنه بررسی کند.

انتخاب بخش بازار مسکن و زمین از کارکرد اقتصادی یک شهر جدید به این علت بوده که است که این بخش خود، بزرگ‌ترین بازار شهرهای جدید را تشکیل داده است. این امر که یکی از قوی‌ترین کارکردهای اقتصادی در شهرها بازار املاک است حقیقتی پذیرفته شده است. اهمیت بازار خانه و زمین در شهرهای جدید، در بطن مفهوم و اهداف آن‌ها جای گرفته است. از آن جهت که مسکن و بازار زمین به صورت مستقیم بر احساس امنیت تأثیر نمی‌گذارند، لازم بود تا متغیرهایی واسطه برای بررسی این امر تعیین شوند. متغیرهای واسطه و چگونگی تأثیرشان بر احساس امنیت در شکل تعیین شده است.

ذهنی مختلف تفاوت دارد. دلیل اهمیت احساس امنیت در این است که فضاهای شهری عرصه ظهور فعالیت‌های انسانی و صحنه نمایش زندگی روزمره مردم در سطح شهر هستند. یکی از مهم‌ترین عوامل تهدیدکننده حضور مردم، ترس از وقوع جرم و بزه است. در صورت فقدان امنیت، افراد از فعالیت‌های اجتماعی اجتناب کرده و عرصه‌های عمومی به فضاهایی بی‌تحرک و راکد تبدیل می‌شود (دلیری و پاکشیر، ۱۳۹۲: ۳)؛ مانند آنچه امروز در بسیاری از شهرهای جدید مشاهده می‌شود.

اقتصاد شهری: یکی از جنبه‌های کمتر مورد توجه قرار گرفته در رابطه با امنیت، تأثیر جنبه‌های اقتصادی شهر بر احساس امنیت در بین سکنه شهرها است. برای هر شهری پی بردن به تمام پتانسیل‌های اقتصادی‌اش، عرضه کارآمد زیرساخت‌های آن شهر و خدمات عمومی ضروری است (Inman, 2008:313) به علاوه اقتصاد اساساً یک روش اندیشیدن است (Witzum, 2011:4). در نتیجه تحلیل اقتصادی به



شکل ۱: مدل مفهومی تحقیق

بخش، به بررسی احساس امنیت سکنه پرداخته شود. روش جمع‌آوری اطلاعات مربوط به کارکردهای اقتصادی در بخش مسکن و بازار زمین روش اسنادی بوده و اطلاعات از آمار مربوط به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ استخراج شده‌اند؛ در رابطه با متغیرهای احساس امنیت نیز به تهیه

### روش تحقیق

این پژوهش دارای دو متغیر اصلی است. یکی کارکردهای اقتصادی املاک و بازار زمین در شهر جدید صدرا و دیگری احساس امنیت سکنه است. برای پی بردن به رابطه این دو لازم است ابتدا کارکردهای اقتصادی مسکن در این شهر بررسی شوند و سپس با استخراج معیارهای تأثیرگذار بر احساس امنیت از این

پرسش نامه و جمع آوری اطلاعات میدانی پرداخته شده است.

جمعیت شهر صدرا بر اساس آمار سال ۱۳۹۰، برابر با ۳۸،۱۴۳ نفر است که در رابطه با احساس امنیت لازم است جمعیتی مورد بررسی قرار گیرد که خودشان در جامعه حضور فعال داشته باشند. به این دلیل جمعیت پایین تر از ۱۵ سال را از آن کم شد و جمعیت باقی مانده برابر بود با ۲۹،۹۵۲ نفر. با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه برای مطالعه با احتساب ۵ درصد خطا برابر شد با ۳۸۰ نفر به دست آمد. پرسش نامه ها از ۳۸۰ نفر که در گروه های سنی مختلف و جنسیت های مختلف بودند به صورت تصادفی جمع آوری شد.

$$n = \frac{\frac{z^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{z^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

n= حجم نمونه

Z= مقدار متغیر نرمال واحد استاندارد که در سطح اطمینان ۹۵٪ برابر ۱.۹۶ است

P= مقدار نسبت صفت موجود در جامعه است

q= (q=1-p) درصد افرادی که فاقد آن صفت در جامعه هستند

d= ۵٪ مقدار اشتباه مجاز

پرسش نامه های جمع آوری شده از نظر جنسی ۵۰ درصد بین زنان و ۵۰ درصد بین مردان توزیع شده بودند. از نظر سن افراد پاسخگو ۲،۴۷ درصد بین ۱۵ تا ۲۴ سال، ۳،۲۶ درصد بین ۲۵ تا ۳۴ سال، ۷،۱۳ درصد بین ۳۵ تا ۴۴ سال، ۷،۸ درصد بین ۴۵ تا ۵۴ سال و ۴ درصد پاسخ دهندگان ۵۵ سال و بیشتر سن داشتند. ۶۹ درصد پاسخ دهندگان ساکن فاز یک، ۶،۲۹ درصد آن ها ساکن فاز دو و تنها ۳،۱ درصد آنان ساکن باغ شهرهای صدرا بودند.

#### محدوده مورد مطالعه

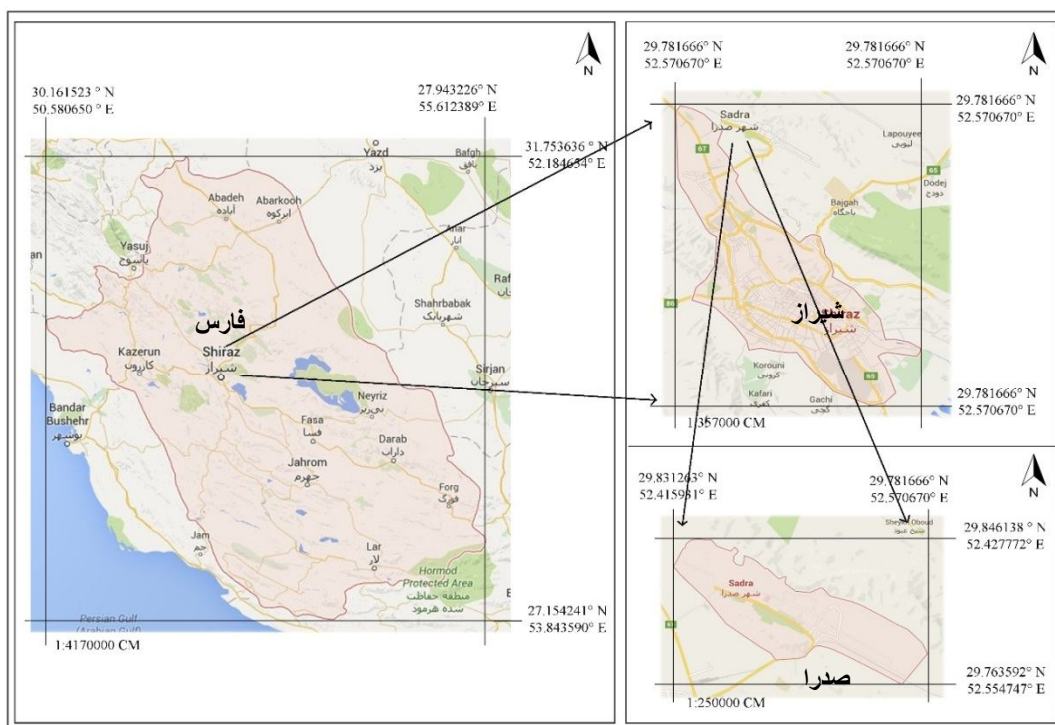
شهر جدید صدرا در شمال غربی شیراز در منطقه ای خوش آب و هوا به نام دشت "آهوچر" که بیش از ۳۰۰ متر از شیراز مرتفع تر است واقع شده. (مرادی مسیحی، ۱:۱۳۸۴). آن طور که در طرح جامع

شهر صدرا بیان شده، فاصله شهر جدید صدرا تا مادرشهر یعنی شیراز ۱۴ کیلومتر است؛ اما در نتیجه افزودن دو شهرک گویم و دوکوهک تحت عنوان منطقه ۱۰ به شیراز، فاصله صدرا تا شیراز عملاً به جاده مخصوص آن به طول هشت کیلومتر محدود شده است.

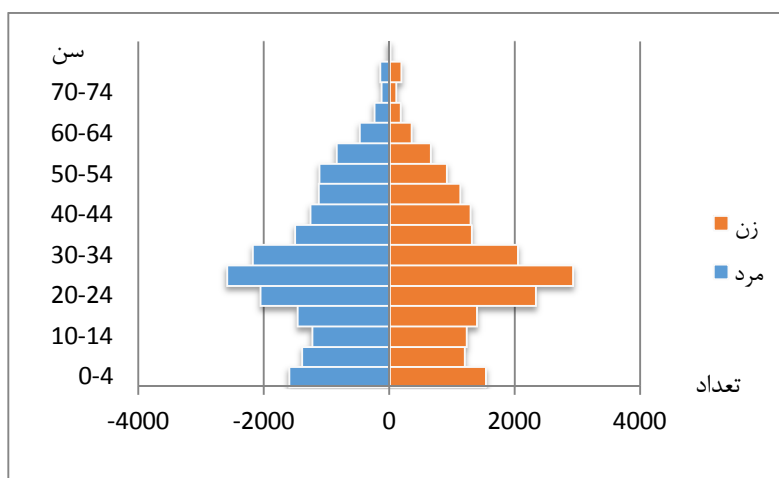
طرح مکان یابی شهر جدید صدرا در تاریخ ۱۳۶۸/۲/۶ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید و شرکت عمران شهر جدید صدرا در ۱۳۷۰/۶/۶ در اداره ثبت شیراز ثبت گردید (ضیائی فرد، ۱۳۸۹:۴۴). اهداف توسعه شهر جدید صدرا نیز منطبق با عملکرد منطقه شهری عبارت است از: تأمین فضای سکونت، مراکز فعالیت های تخصصی و خدمات آموزشی و کارگاه های کوچک (طرح توسعه و عمران شهر جدید صدرا، ۱۳۷۴:۱۲۷).

به طور کلی شهر جدید صدرا را می توان به چهار بخش زیر دسته بندی نمود: اسکلت اصلی شهر که در فاز یک و در قسمت شرق شهر واقع شده است، فاز دو در سمت غرب شهر، اراضی باغشهر، اراضی واقع در میان فاز یک و دو (طرح جامع شهر صدرا، جلدی یک، ۱۳۸۹:۹).

صدرا مکمل عملکردی شهر شیراز و نقش اصلی آن پذیرش سرریز جمعیت مراکز جمعیتی منطقه شهری است (طرح توسعه و عمران شهر جدید صدرا، ۱۳۷۴:۳). این شهر از لحاظ اجتماعی با چالش هایی از جمله عدم مشارکت مردم در برنامه ریزی ها، کمبود احساس تعلق، تنوع و تداخل فرهنگی و نبود امکانات فرهنگی مواجه است. از نظر اقتصادی نیز تهدیدهای زیادی متوجه این شهر هستند از جمله ی این تهدیدها می توان به هجوم بیش از حد دلالان زمین، عدم وجود مشارکت های مردمی در پیشبرد شهر، نبود برنامه ریزی مدون اقتصادی و فقدان سرمایه گذاری های مطلوب در زمینه صنایع سبک غیر آلاینده و وابستگی زیاد به مادر شهر شیراز اشاره کرد (طرح جامع شهر صدرا، جلد یک، ۱۳۸۹:۲).



شکل ۲: موقعیت نسبی شهر جدید صدرا



شکل ۳: هرم جنسی - سنی سکنه شهر صدرا  
(منبع: سازمان آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰)

در حال حاضر قوی ترین بازار اقتصادی در شهر صدرا است از طریق جمع آوری اطلاعات میدانی اقدام شده است و دو خیابان مهم یکی واقع در فاز یک (خیابان دانش) و دیگری واقع در فاز دو (خیابان ارتش) از نظر کاربری بنگاه های معاملات املاک مورد بررسی قرار گرفته اند.

### یافته های تحقیق

برای بررسی تأثیر کارکردهای اقتصادی بر احساس امنیت در این پژوهش به استخراج متغیرهای جدید پرداخته شد. از میان تمام کارکردهای اقتصاد در یک شهر جدید، کارکرد اقتصادی املاک و بازار زمین و مستغلات از سایر کارکردها قوی تر عمل می کند و برای اثبات این امر که بازار مسکن و معاملات املاک

در شهر صدرا ۷۴،۵۹ درصد از خانوارها استیجاری است و ۳۳،۵۲ درصد مساکن مالک نشین هستند. سایر انواع مالکیت درصد بسیار پایینی را دارند. برای درک بهتر وضعیت صدرا نسبت به کل ایران، چگونگی تصرف محل سکونت بین این دو مورد بررسی قرار گرفت؛ و نتایج گویای تفاوت بسیار بودند. در کل ایران حدود ۶۵ درصد از خانوارها در منزل‌هایی با مالکیت خود زندگی می‌کنند در حالی که این میزان در صدرا به حدود ۳۴ درصد کاهش می‌یابد. از طرفی دیگر در کل ایران حدود ۲۶ درصد خانوارها ساکن مسکن استیجاری هستند در حالی که در صدرا حدود ۶۰ درصد افراد در خانه‌های استیجاری زندگی می‌کنند.

از این درصد بالای استیجاری بودن منازل می‌توان این نتیجه را گرفت که بیشتر خانه‌های شهر صدرا در صدرا در تملک افرادی هستند که تمکن مالی بالایی دارند و بعد از خریداری کردن منازل برای کسب درآمد، آن‌ها را اجاره می‌دهند؛ و بیشتر دید سرمایه به خانه‌ها دارند تا مکانی برای زندگی. در حالی که تنها حدود ۳۴ درصد از خانوارها در منازل خود ساکن هستند؛ ۶۰ درصد از خانوارها ساکن خانه‌هایی هستند که جزو دارایی‌شان نیست و حس تعلق زیادی به آن ندارند. آن‌ها ممکن است هر سال از خانه نقل مکان کنند و آشنایی زیادی با همسایه‌ها و محله کسب نمی‌کنند. افراد مستأجر اگر مشکلی در محله ببینند کمتر خود را مسئول و درگیر می‌دانند؛ زیرا می‌توانند مشکل را با جابجایی ساده حل کنند در حالی که اگر خانه در تملک خودشان باشد، مشکل محله مشکل آن‌ها نیز حساب می‌شود و برای محافظت از دارایی خود برای بهبود شرایط اقدام می‌کنند.

برای پی بردن به چگونگی رابطه نحوه تصرف محل سکونت و احساس امنیت از طریق تحلیل سؤال‌های پرسش‌نامه اقدام شد. از آنجا که برقراری ارتباط احساس امنیت و کارکرد اقتصادی بازار املاک و زمین ممکن نیست، برای رسیدن به پاسخ این پرسش از یک متغیر واسطه یعنی حس تعلق استفاده شد.

برای بررسی میزان احساس تعلق سکنه شهر صدرا به این شهر از چند سؤال غیرمستقیم استفاده شد،

در طول ۱۲۰۰ متر خیابان دانش واقع در فاز یک که خیابان اصلی شهر صدرا محسوب می‌شود، تعداد ۱۴ بنگاه معاملات املاک مشاهده می‌شود. این تعداد برابر است با ۲۶ درصد از کل قطعات دارای کاربری در این خیابان است. یکی از خیابان‌های اصلی و شناخته‌شده در فاز دو خیابان ارتش است. پراکندگی بنگاه معاملات املاک در کنار این خیابان نیز مورد بررسی قرار گرفته است و با توجه به نو پا بودن این فاز و کم بود تنوع کاربری، تعداد این بنگاه‌ها جالب است و خود گویای تمرکز اقتصاد صدرا بر بازار زمین و مسکن است. خیابان ارتش نیز در طول ۱۲۰۰ متر ابتدای خود ۱۷ بنگاه معاملات املاک را جای داده است. درصد قطعاتی که کاربری معاملات املاک در کنار خیابان ارتش را دارند از میان تمام زمین‌های دارای کاربری برابر با ۴،۳۳ درصد است.

تراکم این بنگاه‌ها در خیابان نیمه‌ساز ارتش به قدری زیاد است که در برخی قطعات تا سه بنگاه از یک قطعه نیز دیده می‌شود. شدت این حالت با توجه به این‌که خیابان ارتش خیابانی نوساز است که از یک طرف به جاده خاکی می‌رسد و بیشتر زمین‌های آن فاقد کاربری هستند مشخص می‌شود. با این وجود سود بازار مسکن و زمین به گونه‌ای است که بسیاری بعد از ساخت منازل خود یک اتاقک را به کاربری تجاری تبدیل کرده و مشغول کار در بازار ملک هستند.

پس از این اشاره مختصر به اهمیت بازار املاک در اقتصاد شهر صدرا، برای بررسی نحوه تأثیرگذاری مسکن و بازار زمین بر احساس امنیت سکنه، این شاخص در دودسته کلی نحوه تصرف محل سکونت و قیمت کمتر زمین و مسکن نسبت به مادرشهر بررسی خواهد شد. هر یک از این دسته‌ها خود دارای زیرشاخه‌هایی هستند که در مدل مفهومی تحقیق به آن‌ها اشاره شده بود و در ادامه به تفصیل بررسی می‌گردد.

**الف) نحوه تصرف محل سکونت:** برای بررسی نحوه تصرف محل سکونت از آمار موجود در سازمان آمار استفاده شده است و نتیجه آن به این صورت بود که

سپس با جمع‌آوری تمامی پاسخ‌ها در یک ستون و طبه‌بندی مجدد، میزان احساس تعلق سکنه به شهر صدرا در طیفی از بسیار کم تا بسیار زیاد مشخص شد. نتیجه این بررسی‌ها در جدول زیر قابل مشاهده است.

جدول ۱: میزان احساس تعلق سکنه شهر صدرا به این شهر

میزان احساس تعلق	نامعتبر	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
فراوانی	۷	۶۱	۱۲۶	۱۳۳	۳۸	۱۵
درصد معتبرها	۰	۱۶,۴	۳۳,۸	۳۵,۷	۱۰,۲	۴

با انجام تحلیل رگرسیون روی تاثیر متغییر مستقل (نحوه تصرف محل سکونت) بر روی متغییر وابسته (احساس تعلق)، عدد ستون sig برابر با صفر بدست آمد. این بدان معناست که در آینده نیز هرچه استیجاری بودن املاک در صدرا افزایش یابد، در پی آن احساس تعلق نیز در این شهر جدید کاهش می‌یابد. برای پی بردن به رابطه احساس تعلق با نحوه تصرف محل سکونت از روش خی دو استفاده می‌شود. با آزمون خی دو متوجه می‌شویم که عدد ستون Asymp. Sig. (2-sided) برابر با صفر است؛ یعنی استقلال بین دو متغیر احساس تعلق و نحوه تصرف محل سکونت وجود ندارد و این دو به هم وابسته هستند.

در نتیجه بر اساس معیارهای موردبررسی قرار گرفته ۵۰,۱ درصد از کل سکنه احساس تعلق کم و بسیار کمی را نسبت به شهر صدرا دارند و این یعنی نیمی از جمعیت که مقدار بسیار زیادی است. از سوی دیگر تنها ۱۴,۲ درصد از سکنه احساس تعلق زیاد و بسیار زیادی نسبت به شهر سکونت خود دارند که این مقدار برای یک شهر بسیار کم است. همین‌طور که در جدول ۱ قابل مشاهده است افرادی که ساکن خانه‌های اجاره‌ای هستند، احساس تعلق کمتری نسبت به شهر صدرا و در عوض مالکان ساکن در صدرا احساس تعلق بیشتری نسبت به این شهر دارند. بیشترین فراوانی در گروه اجاره‌نشین‌ها متعلق به احساس تعلق کم و در گروه مالک نشین ما در گروه متوسط است.

جدول ۲: همبستگی بین احساس تعلق افراد با نحوه ی تصرف محل سکونتشان آزمون خی دو پیرسون

Asymp. Sig. (2-sided)	درجه آزادی	ارزش	پیرسن خی دو
.000	16	53.358 <sup>a</sup>	نسبت احتمال
.000	16	63.016	Linear-by-Linear Association
.002	1	9.819	تعداد موارد معنی‌دار
		360	

a. 15 cells (60.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .04.

می‌توان گفت در شهری مانند صدرا که حدود ۶۰ درصد از مردم ساکن در خانه‌های استیجاری هستند، احساس امنیت کم است؛ زیرا سکنه آن احساس تعلق و اعتماد کمی نسبت به شهر خود دارند و این در نتیجه یکی از عملکردهای اقتصادی این شهر جدید است؛ یعنی برخورد سودجویانه با بازار ملک و زمین در شهر صدرا.

می‌توان این نتیجه را گرفت که بین حس تعلق و نحوه تصرف محل سکونت رابطه قطعی وجود دارد. افرادی که در خانه‌هایی با مالکیت خود زندگی می‌کنند حس تعلق بیشتری به شهر دارند و افرادی که در خانه‌های اجاره‌ای زندگی می‌کنند حس تعلق کمتری نسبت به شهر احساس می‌کنند. از سوی دیگر هرچه احساس تعلق در یک مکان بیشتر باشد، احساس امنیت نیز در آنجا بیشتر می‌شود. پس

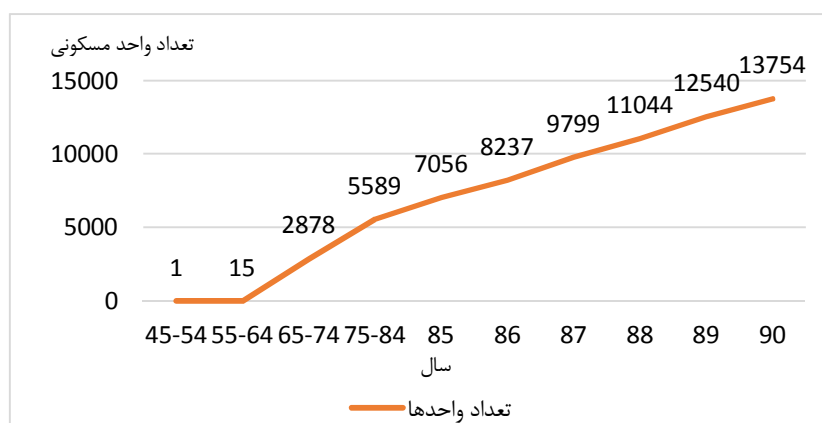


بزرگ ساختمانی تبدیل شود و قیمت کمتر زمین نسبت به مادرشهر این حالت را تقویت می‌کند. زمین‌های خالی، ساختمان‌های نیم ساخته، کارگاه‌های موقتی ساختمان و اتاق‌های موقت از صحنه‌های آشنا و شناخته‌شده در شهرهای جدید از جمله صدرا هستند. برای پی بردن به میزان ساخت‌وسازها در صدرا از اطلاعات مربوط به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ مربوط به تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در هر سال استفاده شد و اطلاعات زیر استخراج شد:

کم بودن ساخت‌وساز مسکن در صدرا تا سال ۱۳۷۴ با توجه به تاسیس این شهر در سال ۱۳۷۰ قابل توجیه است. در ۱۰ سال بین ۱۳۷۵ تا ۸۴ ساخت و ساز رشد زیادی دارد؛ اما در شش سال بعد از آن این رشد به صورت کم‌وبیش یکسان هر سال ادامه دارد. به‌صورتی که ۷۲،۵۲ درصد از کل ساخت منازل مسکونی در صدرا تا سال ۱۳۹۰، در شش سال ۱۳۸۵ تا ۹۰ انجام شده است؛ و این نشان‌دهنده نرخ بالای ساخت‌وساز در این شهر و وجود دائم کارگاه‌های ساختمانی در آن است.

ب) قیمت کمتر ملک نسبت به مادرشهر: همان‌گونه که در طرح جامع شهر صدرا ذکر شده است، مهم‌ترین وظیفه این شهر پذیرش سرریز جمعیت شیراز است و اولین عامل جذب جمعیت نیز مسکن است. برای این‌که مسکن جذاب باشد چند عنصر اصلی را می‌توان نام برد که مهم‌ترین این عناصر قیمت است. تا زمانی که قیمت مسکن در شهر جدید به اندازه قابل توجهی کمتر از شهر مادر باشد، برای مردم انتقال به شهر جدید صرفه مالی دارد. به همین دلیل و به دلیل کم بودن خدمات در شهرهای جدید، قیمت مسکن به‌صورت عمومی کمتر از مادرشهر نزدیک به آن‌ها است و البته این قیمت پایین مسکن نتیجه‌های گوناگونی را برای این شهر به همراه آورده است. چهار اثر عمده این عامل اقتصادی بر شهر که در احساس امنیت سکنه تأثیر می‌گذارند عبارت‌اند از: افزایش ساخت‌وساز، ساخت خانه‌های دوم، رها کردن زمین‌های خریداری شده و جذب جمعیت. در ادامه رابطه هریک از این موارد با احساس امنیت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ب-۱) افزایش ساخت و ساز: این‌که صدرا یک شهر جدید است باعث شده که کل شهر به یک کارگاه



شکل ۴: نمودار تجمعی تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در سال‌های مختلف (منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰)

زمین‌های خالی» و «محل تجمع کارگران ساختمانی» پرسیده شد. از ضریب همبستگی پیرسون برای بررسی تأثیر دو متغییر بر احساس امنیت سکنه

برای بررسی تأثیر این شرایط بر احساس امنیت سکنه از آن‌ها سؤال‌هایی در مورد میزان احساس امنیتشان «نزدیک ساختمان‌های نیم ساخته و

درصد بود. بیشترین فراوانی پاسخ‌های در رابطه با متغیر «تزدیک به محل تجمع کارگران» با ۲۹،۴ درصد در دسته احساس امنیت کم و در رابطه با پاسخ‌های مرتبط با متغیر «زمین‌های خالی و ساختمان‌های نیمه ساخته» با ۴۳،۱ درصد در دسته احساس امنیت بسیار کم قرار گرفته است. در ادامه برای به دست آوردن میزان احساس امنیت در اطراف و نزدیک کارگاه‌های ساختمانی دو متغیر بالا ترکیب شدند و مجدد طبقه‌بندی شدند و نتیجه به صورت جدول زیر به دست آمد:

جدول ۳: میزان احساس امنیت نزدیک کارگاه‌های ساختمانی

میزان احساس امنیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
فراوانی	۱۵۶	۶۱	۱۰۶	۵۷	۰
درصد	۴۱	۱۶	۲۸	۱۵	۰

جدول‌بندی احساس امنیت در این بخش و فاصله بین فاز یک و دو بسیار کمتر است.

ب- (۲) ساخت خانه‌های دوم: در مورد خانه‌های دوم تعریف واحدی وجود ندارد. هر مطالعه‌ای نیز تعریف خاص خود را ارائه می‌دهد و از لحاظ روش‌شناسی هم تعیین آن بسیار مشکل است. در فرهنگ جغرافیای انسانی در این مورد چنین آمده است: «خانه‌های دوم، خانه‌هایی است که توسط خانوارهای ساکن در نقاط دیگر خریداری و یا به مدت طولانی اجاره می‌شود. چنین خانه‌هایی معمولاً در نواحی روستایی قرار داشته و برای مقاصد تفریحی استفاده می‌شوند، دارای اسامی خانه‌های آخر هفته و خانه‌های تعطیلات نیز هستند» (مهدوی حاجیلوئی و همکاران، ۱۳۸۷: ۲۰). در مورد صدرا نیز خانه‌های دوم خانه‌هایی هستند که بیشتر در بخش باغشهر واقع شده و مالکان آن در شیراز زندگی می‌کنند و برای آخر هفته و روزهای تعطیل به این خانه‌ها می‌آیند.

برخی از این باغ‌ها و خانه‌ها برای جشن‌ها به اجاره داده می‌شوند و عموم کاربری‌ها در بخش باغشهر

استفاده شد و با بدست آمدن عدد ۰ در ستون sig این نتیجه حاصل می‌شود که ضریب همبستگی معنادار است و بین کاهش احساس امنیت با این دو متغیر رابطه قطعی وجود دارد.

در نتیجه ترکیب پاسخ‌ها در پرسش‌نامه در رابطه با میزان احساس امنیتشان «تزدیک ساختمان‌های نیمه ساخته و زمین‌های خالی» و «محل تجمع کارگران ساختمانی» نتیجه به این صورت حاصل شد که درصد احساس امنیت کم و بسیار کم در اطراف محل تجمع کارگران ساختمانی ۵۶،۸ درصد و اطراف ساختمان‌های نیمه ساخته و زمین‌های خالی ۷۱،۷

چند نکته قابل توجه از جدول بالا قابل استخراج است. نخست این که هیچ‌یک از سکنه احساس امنیت بسیار بالایی در اطراف محیط‌های کارگاهی ندارند و این نشان می‌دهد که تقریباً تمام سکنه صدرا تا حدودی در شهر احساس ناامنی را دارند. ۵۷ درصد از سکنه احساس امنیت بسیار کم و کمی دارند و تنها ۱۵ درصد احساس امنیت زیادی دارند. تمام این نتایج این نکته را ثابت می‌کند که در این شهر جدید که زمین‌های باز و کارگاه‌های ساختمانی بسیاری وجود دارد؛ بیشتر سکنه احساس امنیت بالایی ندارند و تا زمانی که این ساخت‌وسازها در این شهر در مقیاس بالایی ادامه دارد این حالت ادامه خواهد داشت.

از سوی دیگر متأسفانه درحالی که هنوز بخش بزرگی از زمین‌های فاز یک ساخته نشده و نیمه‌کاره هستند با واگذاری زمین‌ها به نهادهای مختلف (مانند ارتش، نیروی انتظامی و مسکن مهر) در فاز دو ساخت‌وسازها و اسکان در این فاز نیز شروع شده است. مساحت زمین‌های خالی در فاز دو بسیار بالا بوده و در کنار نبود خیابان واقعی با آسفالت کشی و

مسکونی و باغ است و از کاربری‌های متنوع و پویا خالی است. در نتیجه صحبت‌هایی که طی فرایند جمع‌آوری پرسش‌نامه با مردم شد این نکته مشخص شد که بیشتر سکنه صدرا دید مثبتی نسبت به بخش باغشهرها ندارند و شایعات درباره این بخش بر احساس امنیت آن‌ها تأثیر بسزایی گذاشته است.

برای پی بردن به میزان احساس امنیت در بخش باغشهرها که عمده خانه‌های آن کاربرد خانه دوم را دارند پرسش‌هایی در غالب پرسش‌نامه پرسیده شد و نتیجه بررسی این سؤال‌ها به صورت زیر به دست آمد.

۵۹،۷ درصد از سکنه در بخش باغشهر احساس امنیت کم و بسیار کمی دارند که مقدار بسیار بالایی است. این نشان می‌دهد که بیشتر مردم به این محیط اعتماد ندارند و تنها ۷،۳ درصد از مردم در این بخش احساس امنیت بالاتری از متوسط دارند. اطراف بزرگراه صدرا که یک‌طرف آن را باغشهر گرفت است نیز متوسط احساس امنیت پایین است. ۵۸،۲ درصد از

در ادامه معیارهای مورد بررسی باهم ترکیب شده‌اند تا میزان احساس امنیت را در بخش خانه‌های دوم مشخص کند. بعد از ترکیب مجدد جواب‌ها طبقه‌بندی شدند. از بین کل ۳۸۰ پرسش‌نامه جمع‌آوری شده بعد از طبقه‌بندی مجدد تعداد ۳۲۰ عدد از آن برای این محاسبه معنی‌دار بودند و هر سه سؤال را پاسخ گفته بودند. خروجی آن به شکل جدول زیر به دست آمد:

جدول ۴: میزان احساس امنیت نزدیک تحت تأثیر وجود خانه‌های دوم

میزان احساس امنیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
فراوانی	۱۰۹	۱۴۴	۵۱	۱۶	۰
درصد	۳۴	۴۵	۱۶	۵	۰

در سطح خیابان‌ها باعث شده که در این بخش فضاها عمدتاً بی‌دفاع باشند؛ و همین طور که در شکل ۷ نیز نشان داده شد هر چه فضایی بی‌دفاع‌تر باشد میزان احساس امنیت نیز در آن کمتر خواهد شد.

**ب-۳) رها کردن زمین‌ها:** یکدیگر از نتایج حاصل از قیمت کمتر املاک نسبت به مادر شهر این است که افراد و ارگان‌ها زمین‌هایی را در شهر جدید خریداری می‌کنند و بعد بدون ساخت‌وساز آن را رها می‌کنند. این حالت می‌تواند حاصل چند عامل گوناگون باشد. یکی این که افراد با سطح درآمد متوسط مقداری پول را جمع‌آوری می‌کنند و توان خرید زمینی را در صدرا پیدا می‌کنند ولی پس از خریداری کردن زمی نتوان مالی ساخت ساختمان روی آنرا ندارند. دیگر این که ارگان‌هایی مانند ارتش، نیروی انتظامی یا اداره گاز

این جدول گویا بوده و تفاوت غیر قابل انکاری بین درصدهای میزان احساس امنیت مشاهده می‌شود. ۷۹ درصد از افراد در نتیجه فضای حاصل از ساخت خانه‌های دوم و اطراف محل تمرکز آن‌ها که باغشهرها می‌باشند احساس امنیت کم و بسیار کمی دارند؛ و سایر ۲۱ درصد احساس امنیت متوسط و زیاد دارند و هیچ‌یک از افراد در فضاهای ایجاد شده در نتیجه ایجاد خانه‌های دوم، احساس امنیت بسیار زیاد را ندارند.

در نتیجه ساخت خانه‌های دوم در شهر جدید صدرا، باعث شده احساس امنیت در بین مردم کم شود که چند دلیل عمده دارد. یکی از این دلایل در اندیشه مردم و شایعات وجود دارد ولی عامل‌های مد نظر در این پژوهش مانند خالی بودن خانه در بیشتر روزهای سال، نبود تنوع کاربری و حضور کمتر مردم

مقداری زمین را برای کارمندان خود تهیه می‌کنند ولی کارمندان به دلایل گوناگون مانند نداشتن توان ساخت خانه یا کمبود خدمات در صدرا بعد از تحویل گرفتن زمین‌ها، آن‌ها را بدون ساخت و ساز رها می‌کنند. یکدیگر از مسائلی که فراوانی زمین‌های خالی را زیاد می‌کند این است که افرادی سوداگر زمین‌های مناسب را در این شهر با نیت کسب سود از سال‌ها پیش خریداری کرده‌اند، آن‌ها را به‌عنوان دارایی خود به شکل دست نخورده نگه می‌دارند تا با گذر زمان قیمت زمین بالا و بالاتر رود و در نتیجه در زمان لازم با فروش این زمین‌ها سود بالایی را کسب کنند.

برای بررسی تأثیر وجود زمین‌های خالی بر احساس امنیت سکنه پرسش‌هایی در رابطه با میزان احساس امنیت نزدیک محله‌ایی از صدرا که زمین‌های خالی زیادی دارند از جمله بخش بین دو فاز و خیابان ارتش فاز دو پرسیده شد. سپس پاسخ‌ها باهم ترکیب شده‌اند تا میزان احساس امنیت در نتیجه وجود زمین‌های خالی را مشخص کنند. بعد از ترکیب جواب‌ها مجدداً طبقه‌بندی شدند. از بین کل ۳۸۰ پرسش‌نامه جمع‌آوری شده بعد از طبقه‌بندی مجدد تعداد ۳۰۷ عدد از آن‌ها برای این محاسبه معنی‌دار بودند و هر چهار سؤال را پاسخ گفته بودند. در نهایت خروجی در شکل جدول ۴ قابل مشاهده است.

جدول ۵: میزان احساس امنیت در نتیجه ی وجود زمین‌های رها شده

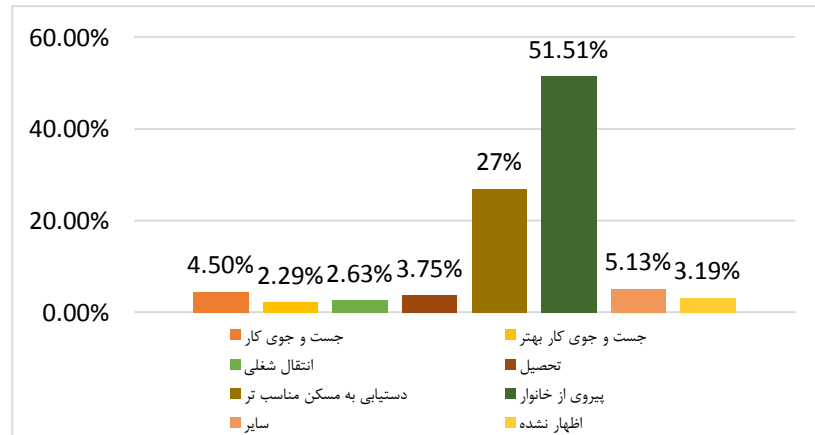
میزان احساس امنیت	بسیار کم	کم	متوسط	زیاد	بسیار زیاد
فراوانی	۱۲۳	۱۳۲	۴۳	۹	۰
درصد	۴۰	۴۳	۱۴	۳	۰

تنها ۱۷ درصد از سکنه کنار زمین‌های رهاشده و بدون ساخت‌وساز احساس امنیت متوسط و زیاد دارند و ۸۳ درصد باقی در کنار این فضاها احساس امنیت کم و بسیار کمی را دارند و حالت ایده‌آل که احساس امنیت بسیار بالا است در این مورد نیز وجود ندارد. سکنه صدرا به بخش‌هایی از شهر که قطعات بزرگ ساخته نشده را دارد بیابان می‌گویند و معمولاً ترجیح می‌دهند در ساعات تاریکی اطراف این فضاها نباشند. عمده‌ترین نمونه این حالت همان‌طور که پیش‌تر هم اشاره شد در بخش بزرگراه بین فاز یک و دو و فاز دو قرار دارد که در بخش کاربری اراضی نقشه این دو منطقه و میزان وجود زمین‌های خالی در آن‌ها نشان داده خواهد شد.

مورد بررسی قرار گرفته است، جذب جمعیت است. این شهر در پی هدف اصلی‌اش یعنی جذب جمعیت سرریز شیراز با ارائه مسکن ارزان‌تر به جذب جمعیت پرداخته است. این جذب جمعیت دو اثر عمده دارد که هرکدام تأثیر متفاوتی بر احساس امنیت دارد. این دو اثر عبارت‌اند از وجود نظارت سکنه و شکل‌گیری تنوع فرهنگی. برای بررسی تأثیر وجود نظارت در شهر بر احساس امنیت سکنه ابتدا بخشی از اطلاعات از آمار مرتبط با مهاجرت به شهر صدرا در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ استخراج خواهد شد و سپس با اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسش‌نامه تطبیق داده می‌شود.

در ۵ سال آمارگرفته شده بین ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ تعداد ۲۳۱۱۶ نفر به صدرا مهاجرت کرده‌اند و علت مهاجرت نیز در شکل ۹ آمده است:

ب-۴) جذب جمعیت: آخرین نتیجه قیمت کم ملک در صدرا نسبت به شیراز که در این پژوهش



شکل ۵: علل مهاجرت به صدرا بین سال های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰

(منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰)

در خیابان‌های شلوغ احساس امنیت زیاد و بسیار زیاد را دارند و در عوض آن ۷۱٫۸ درصد از همین مردم در خیابان‌های خلوت احساس امنیت کم و بسیار کمی را دارند. پس این جذب جمعیت صدرا از این جهت که تعداد سکنه را افزایش می‌دهد باعث افزایش احساس امنیت می‌شود.

دومین تأثیر جذب جمعیت بر احساس امنیت، از آن روی است که با جذب جمعیت تنوع فرهنگی نیز در شهر بیشتر می‌شود و افرادی با پس‌زمینه‌های مختلف در کنار هم در یک شهر زندگی می‌کنند و در مقیاسی کوچک‌تر اما مهم‌تر همسایه هم می‌شوند. ممکن است افرادی که در یک مجتمع با تراکم بالا زندگی می‌کنند از استان‌ها و حتی اقوام گوناگون باشند. برای بررسی این امر ابتدا با مراجعه به سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ استان محل اقامت قبلی مهاجران وارد شده مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱۹۰۸۰ نفر از مهاجران برابر با ۸۲٫۵۶ درصد قبلاً در استان فارس ساکن بوده و تنها ۱۷٫۵۶ درصد برابر با ۴۰۳۶ نفر از استان‌های دیگر به جز فارس به صدرا مهاجرت کرده‌اند. این نشان‌دهنده این است که بیشتر سکنه قبلاً ساکن فارس بوده و تشابه فرهنگی بالاتری دارند اما باید این نکته را نیز مدنظر گرفت که استان فارس خود میزبان قومیت‌های مختلف است که بیشترین آن‌ها شامل فارس، ترک، لر و عرب می‌باشند.

اصلی‌ترین علت مهاجرت به صدرا با اختلاف بسیار از سایر علل «پیروی از خانوار» است. به این معنی که حدود نیمی از مهاجران وارد شده بین ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۰ علاقه یا مشوق شخصی به انتقال به صدرا نداشته‌اند و تنها به علت همراهی با خانوار مجبور به نقل مکان به صدرا شده‌اند. علت اصلی دوم دستیابی به مسکن مناسب‌تر است که به دلیل قیمت پایین‌تر مسکن در صدرا نسبت به مادرشهر شیراز، برخی خانوارها ترجیح می‌دهند به این شهر نقل مکان کنند.

وجود نظارت سکنه در نتیجه مهاجرت، از آن جهت شکل می‌گیرد که قیمت کم ملک جمعیت را جذب می‌کند و جذب جمعیت تعداد سکنه را بیشتر می‌کند و هرچه تعداد سکنه بیشتر باشد میزان حضور و نظارتشان نیز بیشتر می‌شود. همان‌طور که اشاره شد میزان افزایش مهاجرت به صدرا در سال‌های اخیر بالا بوده است. حال برای بررسی تأثیر این افزایش جمعیت که نظارت و حضور سکنه بیشتری رارقم می‌زند بر احساس امنیت سکنه، از آن‌ها در این باره پرسیده شد که میزان احساس امنیتشان در خیابان‌های خلوت با نظارت کم مردم و خیابان‌های شلوغ با نظارت زیاد مردم چگونه است.

با توجه به نتایج به دست آمده بیشتر افراد در هنگام حضور مردم احساس امنیت بیشتری دارند و برعکس هرچه نظارت سایرین کمتر باشد افراد نیز کمتر احساس امنیت می‌کنند. ۶۰٫۹ درصد از سکنه صدرا

آزمون رابطه این دو مورد متغیر یعنی قومیت افراد و این که ترجیح می‌دهند همسایه‌شان از کدام قومیت باشد از طریق آزمون خی دو صورت گرفته و نتیجه به این صورت حاصل شده: با آزمون خی دو متوجه می‌شویم که عدد ستون (Asymp. Sig. (2-sided) برابر با صفر است؛ یعنی استقلال بین دو متغیر قومیت و ترجیح قومیت همسایه وجود ندارد و این دو به هم وابسته هستند. اکثر افراد ترجیح می‌دهند با کسانی همسایه باشند که قومیتشان با خودشان یکی است و یکی از نتایج غیر قابل اجتناب ورود مهاجران شکل‌گیری تنوع فرهنگی و قومی است که برای بسیاری باعث کاهش حس اعتماد و امنیت می‌شود.

به همین دلیل برای بهدست آوردن نتیجه‌ای دقیق‌تر از طریق پرسش‌نامه دو سؤال از سکنه پرسیده شد شامل این که قومیت آن‌ها چیست و ترجیح می‌دهند چه قومیتی را در همسایگی خود داشته باشند. نتیجه حاصل از رابطه این دو پرسش به صورت زیر استخراج شد. از پرسش‌نامه‌های جمع‌آوری شده ۲۲۴ نفر برابر با ۶۰،۲ درصد از آن‌ها ترجیح می‌دهند که قومیت همسایه‌شان با قومیت خودشان یکی باشد و ۱۲۱ نفر برابر با ۳۲،۵ درصد برایشان تفاوتی ندارد که قومیت همسایه‌شان با قومیت خودشان یکی باشد یا متفاوت باشد. به جز این دو مورد ۷،۳ درصد نیز ترجیح می‌دهند با افرادی همسایه باشند که قومیتی متفاوت با قومیت خودشان دارند.

جدول ۶: همبستگی قومیت افراد با ترجیحشان برای قومیت همسایه پیرسون خی دو

	ارزش	درجه آزادی	Asymp. Sig. (2-sided)
پیرسون خی دو	674.531 <sup>a</sup>	24	.000
نسبت احتمال	295.350	24	.000
Linear-by-Linear Association	25.503	1	.000
تعداد موارد معنی دار	372		

a. 24 cells (68.6%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .01.

### نتیجه‌گیری

عامل مؤثر که زیاد مورد توجه قرار نگرفته است، عامل اقتصاد است. با این وجود که سایر جنبه‌هایی که بیشتر مورد توجه قرار گرفته‌اند (مانند تأثیر طراحی‌های محیطی) همگی در نتیجه عملکردهای اقتصادی شهر هستند، تا به حال تحقیق مشخصی در این باره صورت نگرفته است.

لازم به ذکر است که کارکردهای اقتصادی در یک شهر بسیار وسیع هستند و بررسی آن‌ها بسیار مفصل است. به همین دلیل فعال‌ترین بخش اقتصاد یک شهر جدید برای این بررسی انتخاب شد. فعال‌ترین بخش اقتصادی یک شهر جدید در ایران عبارت است از بخش مسکن و بازار زمین.

بررسی‌های انجام شده در دو دسته نحوه تصرف محل سکونت و قیمت کمتر ملک نسبت به مادر شهر انجام شد و با استفاده از متغیرهای واسطه تأثیر نتایج حاصل از عملکرد هر یک از این دو گروه بر احساس امنیت سکنه شهر جدید صدرا مورد بررسی قرار

لزم وجود امنیت از شالوده‌های اصلی زندگی شهری است. در کنار واقعیت عینی امنیت که به شکل عدم وقوع جرائم و عدم وجود تهدید رخ نمود می‌کند، امنیت یک بعد ذهنی نیز دارد. هرچند بعد ذهنی امنیت براساس ویژگی‌های افراد متغیر است، اما می‌توان با مطالعه دقیق آن دسته از خصوصیات یک شهر که باعث کاهش احساس امنیت در بیشتر افراد می‌شود را پیدا کرد و با برنامه ریزی درست، احساس امنیت را تا حد ممکن در سطح یک شهر و بین سکنه آن بالا برد. اهمیت توجه به احساس امنیت از آن روی است که کمبود یا نبود احساس امنیت مناسب در یک شهر آسیب‌ها و زیان‌های بسیاری را متوجه آن شهر می‌کند؛ شهری که احساس امنیت بین سکنه آن کم باشد، از سرزندگی و پویایی به دور است. در همین راستا، عوامل گوناگون تأثیرگذار بر احساس امنیت سکنه شهرها بررسی شدند. اما یک

افرادی که این زمین‌ها را خریداری می‌کنند یا با پذیرش هزینه گزاف به ساخت خانه‌های خود می‌پردازند و یا فعلاً زمین‌ها را رها می‌کنند که باعث افزایش فضاهای بی‌دفاع می‌شود.

در اولویت گذاشتن ساخت‌وساز بخش‌های قدیمی‌تر، عدم رعایت اولویت ساخت و ساز در بخش‌های قدیمی‌تر باعث شده که صدرا به شکل شهری چند تکه با قطعات خالی وسیع درآید. عبور و مرور از کنار این قطعات عظیم و خالی، باعث کاهش احساس امنیت بین سکنه می‌شود و مکانی مناسب را برای تجمع حیوان‌های غیر اهلی فراهم می‌سازد. به علاوه این قطعات بزرگ، وسعت شهر را به صورتی غیر متناسب با جمعیت شهر افزایش داده‌اند. به گونه‌ای که خدمات رسانی در این شهر برای بخش‌هایی مانند پلیس و آتش نشانی با مشکل روبرو شده است.

کنترل کارگاه‌های ساختمان سازی برای اطمینان از رعایت اصول ایمنی و افزایش احساس امنیت، وجود ساخت و سازهای بسیار به ویژه در بخش‌های جدیدتر شهر، منجر به کاهش آسایش عمومی در بین سکنه شده است. از جمله کاهش آسایش و بهداشت، اما از آن جهت که نمی‌توان ساخت و ساز را از یک شهر جدید گرفت، باید تلاش کرد تا شرایط را به نحو احسن بهبود بخشید. نتیجه‌ای که در این پژوهش ثابت شد این بود که بیشتر مردم در اطراف این کارگاه‌ها احساس امنیت نمی‌کنند؛ زیرا این بخش‌ها فاقد هویت بوده و به صورت بالقوه فضاهایی بی‌دفاع محسوب می‌شوند، اما این مشکل با رعایت استانداردهایی تا حد زیادی حل شدنی است. استانداردهایی که بتواند اعتماد مردم را به این بخش افزایش دهد، می‌تواند احساس امنیت را نیز افزایش دهد. از جمله محصور کردن محیط کارگاه ساختمانی، داشتن پوشش یکدست کارگران ساختمان، عدم اشغال پیاده‌رو و خیابان، ساخت و ساز در ساعات معینی از شبانه روز و غیره.

گرفت. از لحاظ نحوه تصرف محل سکونت بیشتر سکنه در شهر جدید صدرا اجاره نشین هستند و این نوع سکونت باعث می‌شود احساس تعلق و اعتماد به صورت کلی در شهر کمتر باشد.

از طرف دیگر قیمت کمتر ملک در صدرا نسبت به شیراز باعث هجوم سوداگران به این شهر و تبدیل شدن شهر به کارگاه ساختمانی بزرگی شده که در نتیجه آن هم فضاهای بی‌دفاع بسیاری در شهر شکل گرفته‌اند و هم شهر جاذب جمعیت بسیاری در خود شده که بیشتر این جمعیت تنها به دنبال مسکن ارزان‌تر هستند. فضاهای بی‌دفاع و بدون نظارت باعث کاهش احساس امنیت می‌شوند و جذب جمعیت عملکردی دوگانه دارد که هم با افزایش تعداد سکنه تا حد مطلوب امنیت را بالا می‌برد و هم با جذب اقشار و فرهنگ‌های مختلف جامعه باعث شناخت کمتر و کاهش حس اعتماد و امنیت می‌شود.

در پایان می‌توان به این نتیجه رسید که عملکرد اقتصادی شهر جدید صدرا در بخش مسکن و بازار زمین در رابطه با ایجاد محیطی با احساس امنیت بالا نا موفق بوده است. ساخت و سازهای پراکنده و بی برنامه در این شهر جدید مرتباً به شکل‌گیری فضاهای بی‌دفاع کمک می‌کند و این موضوع در کنار این حقیقت که بیشتر صاحبان املاک در این شهر به املاک خود دید صرفاً دارایی دارند باعث شده تا صدرا محیطی غیر پویا و صرفاً خوابگاهی پیدا کند. محیطی با احساس تعلق عمدتاً کم که مانع پیشرفت شهر و سکنه آن می‌شود.

### پیشنهادها

با توجه به نتایج حاصل شده از پژوهش حاضر می‌توان در جهت بهبود شرایط تعدادی راهکار پیشنهاد داد؛ این پیشنهادها عبارت‌اند از: جلوگیری از واگذاری زمین‌های بدون زیرساخت به مردم توسط شهرداری و شرکت عمران شهر جدید صدرا. در حال حاضر بسیاری از زمین‌هایی که به مردم واگذار می‌شوند تا منازل خود را در آن‌ها بسازند، از زیرساخت‌های لازم بهره‌مند نیستند و در نتیجه

12. Braakmann, Nils, 2012. The link between non-property crime and house prices – Evidence from UK street-level data. Online at <http://mpra.ub.uni-muenchen.de/44884/>
13. Buonanno, Paolo, Montolio, Daniel, Raya-Vilchez and Josep Maria, 2012. Housing price and crime perception. *Empirical economics*, 45 (1): 305-321.
14. Ferdowsian, Fereshteh, 2002. Modern and traditional urban design concept and principles in Iran. A thesis submitted in the Faculty for Architecture and Town Planning of the University of Stuttgart.
15. Hobson, Jane, 1999. New towns, the modernist planning project and social justice the case of Milton Keynes. UK and 6 October, Egypt.
16. Ihlanfeldt, Keith and Mayock, Tom, 2010. Panel data estimates of the effects of different types of crime on housing prices. *Regional science and urban economics*, 40(2-3): 161-172.
17. Inman, Robert, 2008. Financing cities. A companion to Urban Economics. USA, Blackwell publishing, 311-325.
18. Insa-Ciriza, Raquel, 2012. Two ways of new towns development: a tale of two cities. *Urban Development*, Edited by Dr. Serafeim Polyzos, 219-242.
19. Kanayama, Taisuke, 2009. Rising crime and crime reduction strategies in 21st century Japan. Police policy research center, National police agency of Japan.
20. Panait, Andreea, 2013. New towns in modern urbanism: concept & history. *Urbanism*, 4(4): 57-78.
21. Santana, Paula, Santos, Rita, Costa, C., Roque, N. and Loureiro, Andriana, 2013. Crime and urban environment: Impacts on human health. *La Citta Sicura*, 5: 39-48.
22. Schneider, R. and Kitchen, T. 2007. Crime prevention and the built environment. London and New York: Routledge.
23. Tita, George, Petras, Tricia and Greenbaum, Robert, 2006. Crime and Residential Choice: A Neighborhood Level Analysis of the Impact of Crime on Housing Prices. *Journal of Quantitative criminology*, 22 (4): 299-317.
- منابع**
۱. احسانی فرد، علی‌اصغر، شعاعی، حمیدرضا، مالکی شجاع، کیانا. ۱۳۹۲. ارزیابی میزان احساس امنیت شهروندان در شهرهای جدید، مورد پژوهی: شهر جدید اشتهارد. مدیریت شهری، شماره ۳۱: ۳۱۷-۳۳۴.
۲. خانی، مهدی، سروی همپا، مهدی. ۱۳۹۰. بررسی عوامل شهری مخاطره‌آمیز پیش روی بانوان تهرانی و راهکارهای کاهش آن. تهران: معاونت اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
۳. دلیری، وجیهه؛ پاکشیر، عبدالرضا. ۱۳۹۲. ارزیابی و تحلیل تأثیر شاخص‌های کالبدی بر امنیت محلات شهری، نمونه موردی: محلات سرشور و راضی مشهد. همایش معماری پایدار و توسعه شهری، بوکان.
۴. زنگنه، یعقوب. ۱۳۸۹. درآمدی بر اقتصاد شهری. تهران: انتشارات آذرخش.
۵. ضیائی فرد، محمدرضا. ۱۳۸۹. شهرهای جدید ایران. تهران: شرکت عمران شهرهای جدید.
۶. طرح توسعه و عمران شهر جدید صدرا شیراز، جلد ۱ و ۳. ۱۳۷۴. وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت عمران شهر جدید صدرا.
۷. طرح جامع شهر جدید صدرا، چارچوب طراحی شهری مرکز شهر جدید صدرا، جلد یک. ۱۳۸۹. مهندسی مشاور پارهاس و همکاران، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت توسعه و عمران شهرهای جدید.
۸. مرادی مسیحی، وراز. ۱۳۸۴. طرح پژوهشی مطالعه نیازهای فرهنگی - اجتماعی شهر جدید صدرا. ناظر تحقیق: زهره داوود پور. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.
۹. مهدوی حاجیلویی، مسعود؛ قدیری معصوم، مجتبی، سنایی، مهدی. ۱۳۸۷. نقش و تأثیر خانه‌های دوم بر ساختار اقتصادی، اجتماعی ناحیه کلاردشت. پژوهش‌های جغرافیایی، دوره ۴۰ (۶۵): ۱۹-۳۱.
۱۰. مؤذن جامی، محمدهادی. ۱۳۷۸. مقدمه‌ای بر امنیت و مؤلفه‌های آن. فصلنامه دانش انتظامی، بهار ۱۳۷۸، شماره ۱، ۳۸-۸۵.
۱۱. نوروزی، فیض‌اله، فولادی سپهر، سارا. ۱۳۸۸. بررسی احساس امنیت اجتماعی زنان ۲۹-۱۵ ساله شهر تهران و عوامل اجتماعی مؤثر بر آن. نشریه راهبرد. شماره ۵۳، ۱۲۹-۱۵۹.



25. Ziari, Kamat Allah and Gharakhlou, Mehdi, 2008. A Study of Iranian New Towns During Pre- and Post-Revolution. *Int. J. Environ. Res.*, 3(1):143-154.
24. Zamani, Bahador and Arefi, Mahyar, 2013. Iranian New Towns and their Urban Management Issues: A critical review of influential actors and factors. *Cities*, 30: 105-112.

