

## عوامل مؤثر در جمعیت‌پذیری شهرهای جدید اقماری (مطالعه‌ی موردی: شهر جدید اندیشه)

محمد اجزاء شکوهی\* - استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه فردوسی مشهد  
مهدی قرخلو - دانشیار دانشکده‌ی جغرافیا، دانشگاه تهران  
فروغ خزاعی نژاد - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت معلم

پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۶/۷      تأیید نهایی: ۱۳۹۰/۱/۳۱

### چکیده

به دنبال گسترش شهرنشینی در جهان و ایران و حاد شدن مسائل آن بازنگری در رویکردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری به ضرورتی گریزناپذیر در کشور بدل شده است. ساخت شهرهای جدید برای حرکتی اساسی در نظام شهرنشینی کشور، از دهه‌ی ۱۳۶۰ به عنوان راه‌حلی اساسی آغاز شد که اکنون نیز ادامه دارد. اکنون، پس از گذشت بیش از یک دهه از فعالیت این شهرها، بررسی دلایل رشد و جمعیت‌پذیری برخی از این شهرها نسبت به دیگر شهرها لازم به نظر می‌رسد. برای این منظور شهر جدید اندیشه، به عنوان پرجمعیت‌ترین شهر از مجموعه شهرهای جدید اطراف تهران را مورد بررسی قرار دادیم. در این پژوهش از داده‌های مرکز آمار ایران و تکمیل پرسش‌نامه و مشاهده‌ی میدانی استفاده شده که روش‌های مناسبی برای بررسی موضوع ذکر شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از نرم‌افزار (SPSS) استفاده شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد، میزان فاصله از کلان‌شهر تهران و تفاوت قیمت زمین و مسکن میان تهران و شهر جدید اندیشه از مهم‌ترین عوامل مؤثر در جذب جمعیت به این شهر جدید بوده است. شهرهای جدید تهران در دسته‌ی شهرهای جدید اقماری هستند و هدف از ساخت این نوع شهرها، عرضه‌ی مسکن ارزان قیمت، همراه با خودکفایی شغلی و خدماتی است، به گونه‌ای که رفت‌وآمد روزانه به مادرشهر را تشویق نکند؛ اما از آن‌جاکه شهرهای جدید تهران، در زمینه‌ی خودکفایی شغلی و خدماتی استقلال کافی را ندارند و همواره برای بازار کار و تأمین نیازهای ساکنان به کلان‌شهر تهران وابسته هستند، بنابراین شهر جدید اندیشه که در سمت و سو توسعه‌ی تهران و در فاصله‌ی کمتری از کلان‌شهر قرار دارد، از رشد جمعیتی بیشتری برخوردار بوده است.

کلیدواژه‌ها: شهر جدید، کلان‌شهر، فاصله از کلان‌شهر، قیمت زمین و مسکن، وابستگی.

## مقدمه

از آن‌جاکه در کشور ما توزیع فضایی شهرها و جمعیت، هدایت و کنترل آنها در چهارچوب یک برنامه‌ی جامع ملی صورت نگرفته، مشکلات ناشی از رشد شتابان شهرنشینی ابعاد پیچیده‌ای یافته است. تا پیش از سال ۱۳۰۰، کشور از نظام شهری و شهرنشینی متناسبی برخوردار و تا سال ۱۳۳۵ نیز این نظام، نظام همگونی بود که در آن هیچ شهری بر شهر دیگر برتری نداشت (زیاری، ۱۳۷۸، ۷۹-۷۸)، اما از اواخر دهه‌ی ۱۳۳۰ با هجوم روستاییان به شهرها و افزایش جمعیت شهرنشین، مشکلات کنونی کشور کم‌کم پدیدار شد. یکی از بارزترین نمودهای مهاجرت در ایران، نمود فضایی و فیزیکی آن است که به‌شیوه‌ی حاشیه‌نشینی ظاهر می‌شود و در مجموع، موجب شتاب شهرنشینی و رشد فیزیکی شهرهای بزرگ و به‌ویژه مادرشهرها می‌شود (اعتماد، ۱۳۸۷، ۱۰۲-۱۰۱). بر این اساس، دولت از دهه‌ی ۱۳۶۰، اقدام به ساخت شهرهای جدید با هدف جذب سرریز جمعیت، کاهش بار اقتصادی کلان‌شهرها، جلوگیری از رشد بی‌رویه‌ی شهرهای بزرگ، توسعه‌ی ناحیه‌ای، توزیع بهینه‌ی جمعیت و... کرد. در این رابطه ۳۲ شهر مکان‌یابی و ۱۷ شهر به‌مرحله‌ی اجرا رسیدند. از این میان چهار شهر جدید اندیشه، پردیس، پرند و هشتگرد در اطراف بزرگ‌ترین کلان‌شهر کشور یعنی تهران مکان‌یابی و ساخته شدند (اعتماد، ۱۳۷۸، ۴) (جدول شماره‌ی ۱).

جدول ۱. وضعیت شهرهای جدید اطراف تهران

شهرهای جدید	پردیس	اندیشه	پرند	هشتگرد
سال شروع عملیات اجرایی	۱۳۷۲	۱۳۷۲	۱۳۷۱	۱۳۷۱
تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت و تکمیل شده تا پایان سال ۱۳۸۵	۲۷۱۶۳	۲۳۹۰۶	۱۴۸۲۳	۳۴۰۹۹
تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت و تکمیل شده تا پایان شش ماهه‌ی اول سال ۱۳۸۷	۳۹۲۹۹	۲۴۰۵۶	۲۹۱۹۶	۴۷۳۶۳
جمعیت ساکن در سال ۱۳۷۷	۲۲۵۰	۱۳۵۰۰	-	۴۰۰۰
جمعیت ساکن در سال ۱۳۸۵	۲۵۳۶۰	۷۵۵۹۶	۵۷۹۱	۱۵۶۱۹
جمعیت ساکن در سال ۱۳۸۷	۳۰۰۰۰	۷۶۱۲۲	۸۰۰۰	۱۷۰۰۰

منبع: سال‌نامه‌ی آماری کشور سال و شرکت عمران شهرهای جدید، دفتر برنامه‌ریزی و تلفیق بودجه (۱۳۷۲-۱۳۸۷).

با توجه به جمعیت دیگر شهرهای جدید و جمعیت شهر جدید اندیشه که طبق آمار سرشماری سال ۱۳۸۵ در حدود ۷۵۵۹۶ نفر است، این شهر یکی از پرجمعیت‌ترین شهرهای جدید کشور و اطراف کلان‌شهر تهران است. بر این اساس، بررسی دلایل رشد و جمعیت‌پذیری این شهر، در یک دوره‌ی زمانی کمابیش کوتاه، از زمان شروع عملیات اجرایی آن ضروری به نظر می‌رسد.

## مبانی نظری

سکونتگاه‌های جدید شهری بر اساس وسعت، فاصله، جمعیت، نوع و سطح فعالیت اقتصادی در چند الگو طبقه‌بندی می‌شوند: ۱- شهرهای جدید مستقل؛ ۲- شهرهای جدید اقماری؛ ۳- شهرک‌های جدید پیوسته.

شهرک‌های اقماری، رایج‌ترین نوع شهرک در ایران و در سایر کشورها است. در ایجاد شهرک‌های اقماری معمولاً دو هدف در راستای یکدیگر مورد نظر قرار می‌گیرد.

۱- بار شهر اصلی سبک‌تر و از وسعت بی‌بندوبار آن جلوگیری شود؛

۲- با استفاده از زمین‌های ارزان‌قیمت و هزینه‌ی کمتر نیازهای توسعه‌ی صنعتی، سکونت‌ی و خدماتی گروهی از جمعیت را تأمین کرد (هاشمی، ۱۳۷۸، ۲۵).

بر اساس نظریه‌ی "اُورت. اس. لی" چهار عامل در مهاجرت مؤثرند: عوامل موجود در مبدأ، عوامل موجود در مقصد، موانع موجود در جریان مهاجرت از مبدأ به مقصد و عوامل شخصی. به‌گفته‌ای، در هر مبدأ و مقصد یکسری عوامل مثبت (جاذبه‌ها) و عوامل منفی (دافعه‌ها) وجود دارند که در نگاه‌داشتن فرد در یک منطقه یا مهاجرت او مؤثر هستند. برای مثال، برخورداری مقصد از امکانات آموزشی، اشتغال و درآمد بیشتر در مقایسه با مبدأ، مهاجرت را تشویق می‌کند و برعکس آلودگی محیط زیست، بالا بودن سطح هزینه‌های زندگی و... از عوامل دافعه‌ی مهاجرت هستند (پاپلی یزدی، ۱۳۸۲، ۲۲۰).

همچنین بر اساس قوانین مهاجرتی "راونشتاین" چهار عامل در روند مهاجرت‌ها تأثیرگذار است: ۱- فاصله و مهاجرت؛ ۲- مرحله‌ای بودن مهاجرت؛ ۳- ارتباط و مهاجرت (ارتباطات و توسعه‌ی آن)؛ ۴- برتری انگیزه‌ی اقتصادی در مهاجرت.

بنابراین وجود عوامل جاذبه، باعث کشش هرچه بیشتر جمعیت به کلان‌شهر تهران می‌شود. در مراحل بعد با افزایش جمعیت و به‌دنبال آن افزایش تقاضا به‌عنوان عوامل دافعه عمل می‌کنند و باعث مهاجرت به سوی شهرهای جدید اقماری می‌شود و از آن‌جاکه در این شهرها از یک سو کمبود امکانات و خدمات مورد نیاز و از سوی دیگر کمبود فرصت‌های شغلی وجود دارد، باعث وابستگی و رفت‌وآمد روزانه به کلان‌شهر می‌شود؛ در نتیجه، شهر جدید اقماری که در فاصله‌ی نزدیک‌تری به کلان‌شهر قرار دارد و هزینه و زمان کمتری صرف رفت‌وآمد می‌شود، جمعیت بیشتری را جذب می‌کند.

در این پژوهش همواره در پی پاسخ‌گویی به این پرسش خواهیم بود که "جمعیت‌پذیری شهر جدید اندیشه طیّ دو دهه گذشته به چه دلایلی بوده است؟"

فرضیه‌های پژوهش ما بدین صورت است:

۱- به‌نظر می‌رسد شهر جدید اندیشه از لحاظ اشتغال ساکنان به مادرشهر وابسته بوده و نتوانسته به‌طور مستقل عمل کند.

۲- به‌نظر می‌رسد مهم‌ترین عوامل در جمعیت‌پذیری شهر جدید اندیشه، نزدیکی فاصله‌ی شهر جدید اندیشه با تهران و ارزان بودن نسبی زمین و مسکن است.

## روش تحقیق

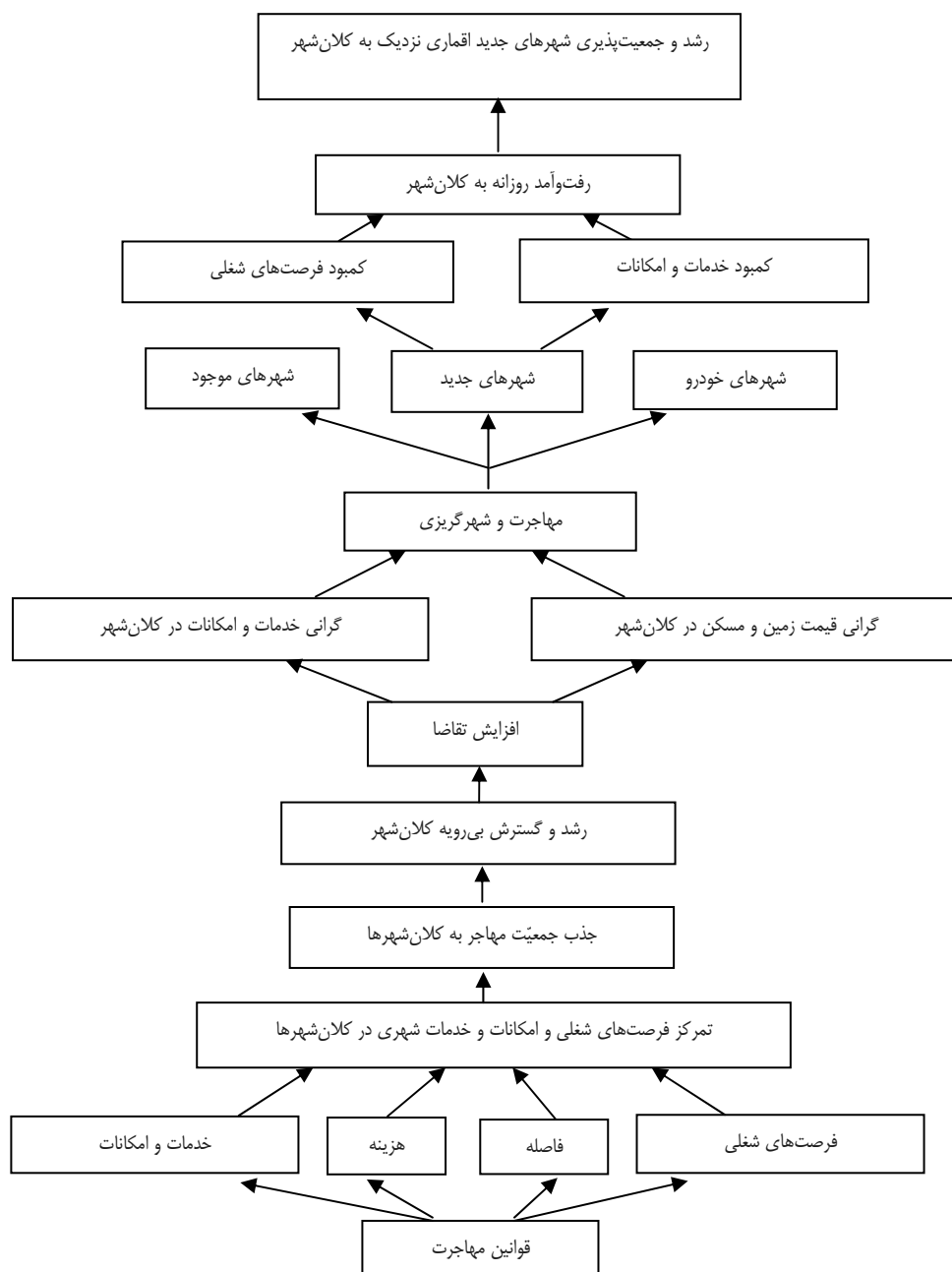
روش پژوهش بر مبنای مشاهده‌های میدانی، تکمیل پرسش‌نامه و آمارهای رسمی کشور است. برای تجزیه و تحلیل آمار و اطلاعات به‌دست‌آمده از نرم‌افزارهای رایانه‌ای (Excel, SPSS) استفاده شده است. محدوده‌ی مکانی مورد مطالعه در این پژوهش، شهر جدید اندیشه، واقع در ۳۰ کیلومتری محور غرب و جنوب‌غرب تهران است که برای اسکان جمعیت سرریز تهران مکان‌یابی و ساخته شده است (طرح جامع اندیشه: ۹). نمونه‌گیری به‌طور تصادفی انجام شده و برای برآورد حجم نمونه از فرمول کوکران با احتمال ۹۵٪ صحت استفاده کردیم (حافظ نیا، ۱۳۸۷، ۱۴۲):

$$N = \frac{\frac{(1/96)^2 (0/7) (0/3)}{(0/05)^2}}{1 + \frac{1}{143495} \left( \frac{(1/96)^2 (0/7) (0/3)}{(0/05)^2} - 1 \right)} \cong 321$$

تعداد کل پرسش‌نامه (حجم نمونه)

تعداد نمونه در فازها به ترتیب: فاز ۱ : ۱۵۱ ، فاز ۲ : ۲۸ ، فاز ۳ : ۸۸ ، فاز ۴ : ۳۳ و فاز ۵ : ۲۱ است. با توجه به

نظریه‌های مطرح شده، مدل مفهومی پژوهش را می‌توان به صورت شکل زیر تصویر کرد:

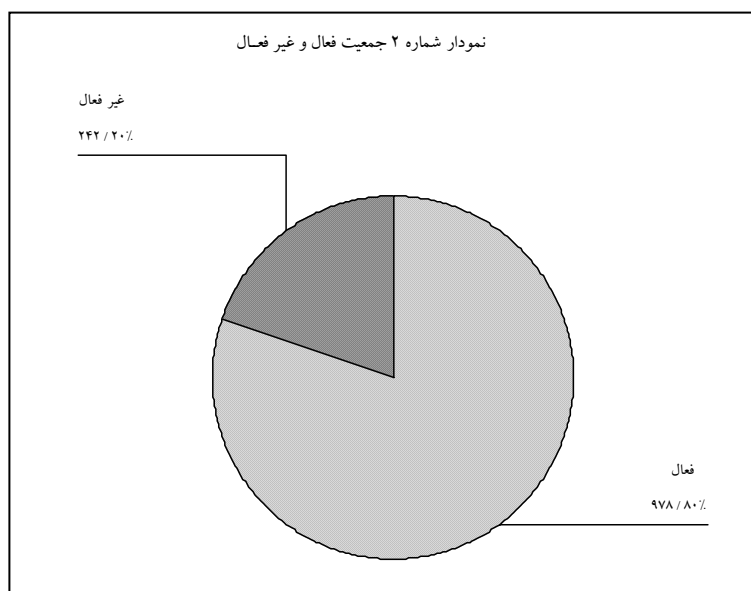


شکل ۱. مدل مفهومی برای توسعه‌ی شهرهای جدید اقماری

## بحث‌ها و یافته‌ها

### محل کار ساکنان

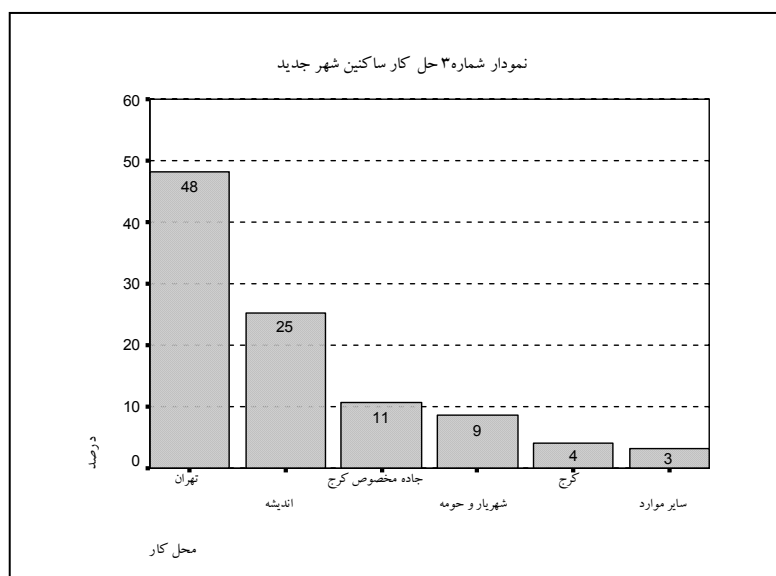
برای بررسی فرض اول پژوهش مبنی بر وابستگی اشتغال ساکنان شهر جدید اندیشه به تهران، محل کار ساکنان را مطالعه کردیم. اول جمعیت را به دو گروه فعال و غیر فعال تقسیم کردیم. طبق تعاریف آماری، افراد بین ۱۵ تا ۶۴ ساله جمعیت سن کار و افراد کمتر از ۱۵ و بالای ۶۴ ساله نیز جمعیت غیرفعال شمرده می‌شوند. مشاهده می‌شود درصد بالایی از جمعیت شهر جدید اندیشه در سن کار قرار دارند (شکل شماره ۲).



شکل ۲. نمودار جمعیت فعال و غیرفعال

منبع: مطالعات نگارندگان

در مرحله‌ی بعد، جمعیت در سن کار (۱۵ تا ۶۴ ساله) را به دو قسمت جمعیت شاغل و بی‌کار تقسیم کردیم. از ۹۷۸ نفری که در طبقه‌ی فعالان قرار داشتند، ۳۸٪ مشغول به کار و ۶۲٪ دیگر بی‌کار هستند (شامل: زنان خانه‌دار و دانش‌آموزان)، سپس به بررسی محل کار این افراد پرداختیم. برای این منظور، شش گزینه شامل: کلان‌شهر تهران، شهر جدید اندیشه، جاده‌ی مخصوص کرج، شهریار و حومه، کرج و سایر نقاط را به مصاحبه‌شوندگان ارائه کردیم. از مجموع ۳۶۷ نفر شاغل در کل نمونه‌های به‌دست‌آمده، ۴۸٪ در تهران شاغل بودند. به‌گفته‌ی دیگر، اشتغال حدود نیمی از جمعیت مورد مطالعه به کلان‌شهر تهران وابسته است و تنها ۲۵٪ ساکنان در شهر جدید اندیشه مشغول به کار هستند. محل کار دیگر نمونه‌ها به‌ترتیب: ۱۱٪ در جاده مخصوص کرج، ۹٪ در شهریار و حومه، ۴٪ در کرج و ۳٪ در سایر نقاط است (شکل شماره ۳).



شکل ۳. نمودار محل کار ساکنان شهر جدید

منبع: مطالعات نگارندگان

در گام بعد، وسیله نقلیه مورد استفاده‌ی افراد برای رفتن به محل کار را بررسی کردیم. وسایل نقلیه‌ی مورد استفاده در شش گروه تاکسی، اتوبوس، وسیله شخصی، سرویس، مترو و پیاده دسته‌بندی شد. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد ۳۸٪ افراد با اتومبیل شخصی خود، ۲۰٪ با سرویس، ۱۷٪ با اتوبوس، ۱۷٪ با تاکسی، ۷٪ پیاده و ۱٪ با مترو به محل کار رفت‌وآمد می‌کنند (شکل شماره ۴)؛ بنابراین می‌توان گفت رفت‌وآمد روزانه‌ی ۴۸٪ از ساکنان شهر جدید اندیشه بر ترافیک، ازدحام، آلودگی و ... کلان شهر تهران می‌افزاید.



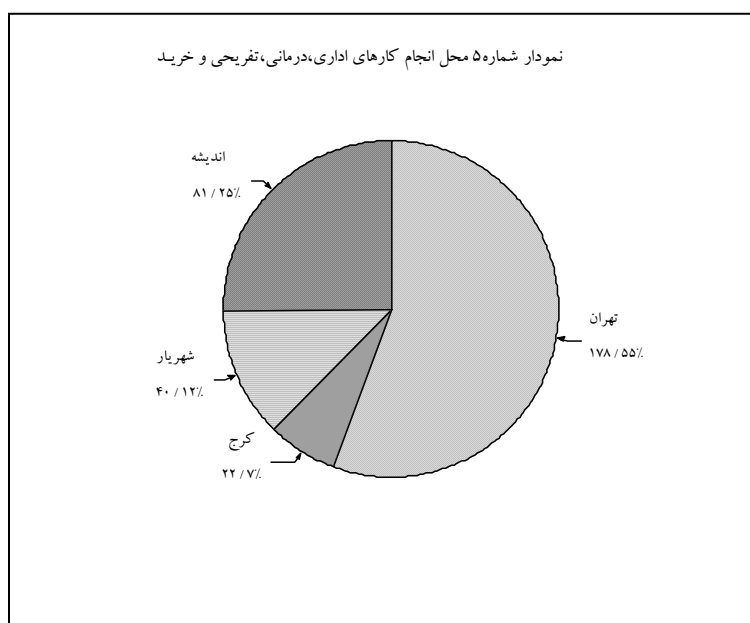
شکل ۴. نمودار وسیله نقلیه مورد استفاده برای رفتن به محل کار

منبع: مطالعات نگارندگان

### بررسی محلّ انجام امور درمانی، اداری، تفریحی و خرید ساکنان شهر جدید

در ادامه، برای بررسی نحوه‌ی تأمین خدمات و امکانات مورد نیاز شهروندان شهر جدید اندیشه، چهار گروه از نیازها از جمله، امور درمانی و پزشکی، امور اداری و مالی، تفریح و گذران اوقات فراغت و خرید و تأمین نیازها را در نظر گرفتیم (شکل شماره ۵).

مطالعات نشان می‌دهد کمابیش نیمی از جمعیت؛ یعنی ۵۵٪ خانوارها برای تأمین و برآورد نیازهای گفته شده به تهران، ۱۲٪ به شهریار و ۸٪ به کرج می‌روند، تنها ۲۵٪ افراد مورد مطالعه این نیازها را در شهر جدید اندیشه برآورده می‌کنند. کمبود امکانات شهری از مهم‌ترین دلایل مرتبط با این مسئله است؛ بنابراین شهر اندیشه از لحاظ خودکفایی شغلی و تأمین خدمات شهری نتوانسته آن‌طور که باید و شاید، نیازها را برآورده کند. کمبود مراکز خرید در مقایسه با مراکز تولیدی تهران، کمبود تنوع و از همه مهم‌تر نزدیکی به تهران از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در این زمینه است. کمبود امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت باعث شده بیشتر ساکنان ترجیح دهند به تهران سفر کنند و شهرداری شهر جدید اندیشه نتوانسته است در مقایسه با جمعیت، امکانات چشمگیری فراهم کند. در زمینه‌ی امور پزشکی و درمانی نیز وضع به همین گونه است. وضعیت پزشکی و درمانی این شهر با مراکز درمانی و پزشکی تهران مقایسه‌کردنی نیست؛ به‌ویژه این که از شش مرکز درمانی شهر جدید اندیشه، سه مرکز با نظارت بخش خصوصی اداره می‌شود. در حقیقت در شهر اندیشه، امکان برآورد کلیه‌ی نیازهای مورد مطالعه در سطح اولیه وجود دارد، اما در سطح گسترده‌تر آن کمبودهایی وجود دارد. هرچه شهر توانایی بیشتری در تأمین امکانات و خدمات شهری داشته باشد، از میزان وابستگی به کلان‌شهر کاسته می‌شود. فراهم ساختن امکانات اقتصادی - اجتماعی، آموزش و پرورش مناسب، شبکه‌ی خدمات بهداشتی و درمانی، امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت و... از جمله این نیازها است.



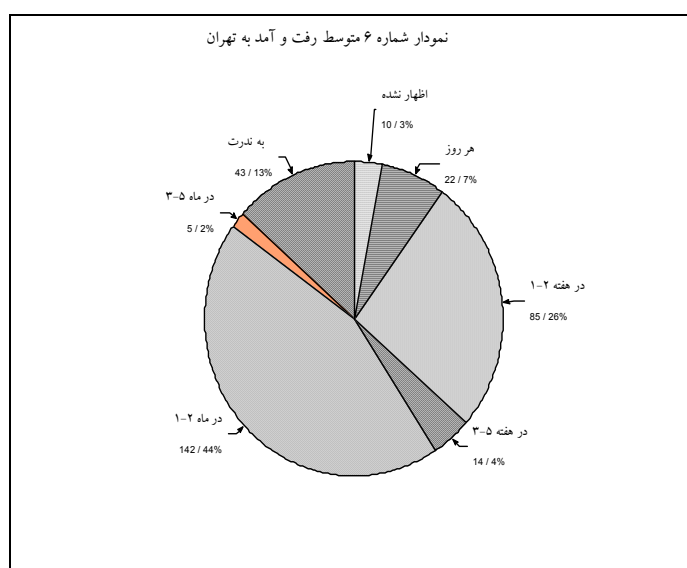
شکل ۵. نمودار محلّ انجام کارهای اداری، درمانی، تفریحی و خرید

منبع: مطالعات نگارندگان

### میزان رفت‌وآمد به کلان‌شهر تهران

در همین رابطه، میزان رفت‌وآمد ساکنان برای تأمین نیازهای ذکر شده به کلان‌شهر تهران مورد مطالعه قرار گرفت. برای این منظور، دو پرسش با این مضمون که "آیا به تهران رفت‌وآمد می‌کنید؟" و "هرچند وقت به تهران می‌روید؟" به مصاحبه‌شوندگان ارائه شد. پاسخ‌ها برای پرسش اول، شامل سه گزینه‌ی بلی، خیر و به‌ندرت است. از میان ۳۳۱ خانوادگی مورد مطالعه، ۸۸٪ به تهران رفت‌وآمد می‌کنند، ۶٪ هیچ رفت‌وآمدی به تهران نمی‌کنند و ۶/۵٪ به‌ندرت به تهران رفت‌وآمد می‌کنند.

در رابطه با پرسش دوم، شش گزینه در نظر گرفته شد و افراد مصاحبه‌شونده، متوسط میزان رفت‌وآمد خانواده خود را بیان کردند (شکل شماره ۶). مشاهده می‌شود ۴۴٪ افراد، یک تا دو بار در ماه به تهران مسافرت می‌کنند. ۲۶٪ آنها یک تا دو مرتبه در هفته، ۱۳٪ به‌ندرت، ۷٪ هر روز، ۴٪ افراد، ۳-۵ مرتبه در هفته و در نهایت ۲٪ این گروه ۳-۵ مرتبه در ماه به تهران رفت‌وآمد می‌کنند. با توجه به نتایج، مشاهده می‌شود عامل نزدیکی فاصله‌ی شهر جدید اندیشه به تهران از یک سو و ناتوانایی شهر جدید در تأمین نیازهای خدماتی و شغلی ساکنان از سوی دیگر، باعث شده گروه بسیاری از افراد ساکن این شهر به تهران رفت‌وآمد کنند.



شکل ۶. نمودار متوسط رفت‌وآمد به تهران

منبع: مطالعات نگارندگان

### قیمت زمین و مسکن در تهران و شهر جدید اندیشه

بر اساس فرضیه‌های پژوهش، از عوامل دیگری که در روند کشش جمعیت به شهر جدید اندیشه مؤثر بوده، تفاوت قیمت زمین و مسکن در این شهر نسبت به کلان‌شهر تهران است. از آن‌جا که ارزش افزوده‌ی زمین بسیار بالاتر و سریع‌تر از دیگر کالاهاست، ارزش اضافی زمین عامل اساسی در تغییر فضاهای شهری است (برنادرز، ۱۳۷۷، ۲۹۲).

برای درک بهتر نگاهی به قیمت زمین، مسکن و اجاره‌بهای تهران در سال‌های گذشته خواهیم داشت:



جدول ۲. متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در بنگاه‌های معاملات ملکی تهران (هزار ریال)

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶
متوسط قیمت زمین	۱۶۰۲	۲۱۹۸	۴۸۱۰	۵۹۹۶	۵۸۴۱	۶۴۹۷	۸۴۹۰	۱۶۶۴۰

منبع: سایت مرکز آمار ایران و ایران اسپرت پرس . کام (۱۳۸۶-۱۳۷۵)

مشاهده می‌شود نرخ رشد قیمت زمین و مسکن و اجاره‌بها در کلان‌شهر تهران بسیار بالا است و همه‌ساله نیز بر روند فزاینده‌ی خود ادامه می‌دهد، به گونه‌ای که شرایط تأمین مسکن را برای قشر عظیمی از ساکنان بسیار سخت کرده است، در نتیجه افراد بسیاری چون مهاجران، تازه‌واردان و ساکنان شهر تهران؛ در پی یافتن مکانی جدید برای سکونت هستند تا بتوانند ضمن استفاده از بازار کار کلان‌شهر از مزایای مسکن ارزان‌تر نیز استفاده کنند.

### دلیل سکونت

برای بررسی دلایل رشد و جمعیت‌پذیری قابل توجه شهر جدید اندیشه طی سال‌های گذشته، دلیل انتخاب این شهر از سوی ساکنان را مطالعه کردیم. برای این منظور پرسشی با این مضمون که "علت سکونت شما در شهر جدید اندیشه چیست؟" به پرسش‌شوندگان ارائه شد.

مطالعه‌ی دلایل سکونت این افراد نشان می‌دهد که بیشترین دلیل مطرح شده، مربوط به ارزان بودن زمین و مسکن در مقایسه با تهران است که این مورد، اولین دلیل انتخاب شهر جدید اندیشه برای سکونت ۳۰٪ نمونه‌ها بوده است. دومین دلیل، ناتوانی سکونت در تهران است که ۲۶٪ افراد به آن اشاره کرده‌اند. برخورداری از آب‌وهوای مناسب و آرامش در سطح شهر از لحاظ فراوانی در رده‌ی سوم قرار دارد. گروهی از ساکنان، به‌ویژه کسانی که از شهرستان‌های دیگر استان‌ها به شهر جدید اندیشه آمده‌اند، بیان کردند که برای جست‌وجوی کار به تهران آمده‌اند و به دلیل نداشتن توانایی سکونت در تهران، این شهر را برای سکونت برگزیده‌اند. بنابراین اولین عامل در جذب جمعیت به شهر جدید اندیشه، عامل ارزانی زمین و مسکن نسبت به تهران و ناتوانی سکونت در تهران بوده است. دومین عامل، نزدیکی شهر جدید اندیشه به تهران است؛ زیرا بیشتر افراد به دلیل نداشتن توانایی سکونت در این کلان‌شهر، به شهر جدید اندیشه نقل مکان کرده‌اند تا هم از بازار کار کلان‌شهر استفاده کنند و هم با هزینه‌ی کمتر سکونت کنند. با توجه به اشتغال ساکنان که بیشتر وابسته به تهران است، نزدیکی شهر جدید به کلان‌شهر، رابطه‌ی مستقیمی در جذب جمعیت دارد.

جدول ۳. متوسط قیمت واحدهای مسکونی در شهر جدید اندیشه (هزار ریال)

فاز	قیمت هر متر مربع (واحد آپارتمانی)	قیمت هر متر مربع (منزل ویلایی)
فاز ۱	۶۵۰۰ - ۹۰۰۰	۵۵۰۰ - ۱۰۰۰۰
فاز ۲	۶۵۰۰	۴۰۰۰ - ۷۰۰۰
فاز ۳	۷۰۰۰ - ۱۲۰۰۰	۱۰۰۰۰ - ۱۳۰۰۰
فاز ۴	۵۰۰۰ - ۱۰۰۰۰	۴۰۰۰ - ۷۰۰۰
فاز ۵	۵۰۰۰ - ۱۰۰۰۰	۴۰۰۰ - ۷۰۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان

## وضعیت مسکن

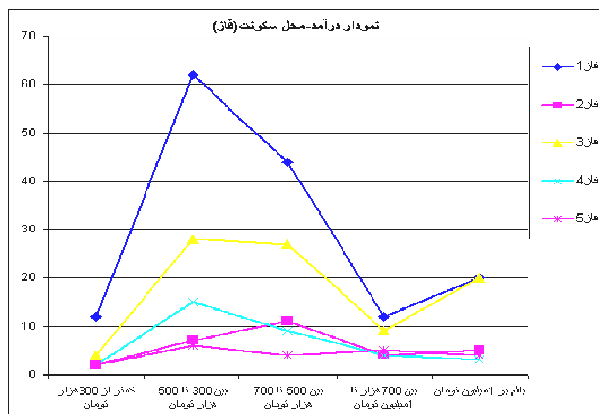
با توجه به ارزانی قیمت‌ها در این شهر به مطالعه وضعیت مالکیت پرداختیم. برای این منظور، ساکنان به دو گروه عمده‌ی مالک و مستأجر تقسیم شدند. همان‌طور که مشاهده می‌شود، تعداد مالکان با ۵۹٪ از تعداد مستأجران ۴۱٪ بیشتر است.



حال می‌خواهیم بدانیم آیا رابطه‌ی معناداری میان میزان درآمد و نوع مالکیت (مالک و مستأجر) وجود دارد یا خیر. بررسی اطلاعات تعداد مالکان و مستأجران مربوط به هر یک از گروه‌های درآمدی نشان می‌دهد، به جز افرادی که درآمدهای کمتر از ۳۰۰ هزار تومان دارند (۵۴٪ مستأجر و ۴۶٪ مالک) در سایر گروه‌های درآمدی، تعداد مالکان بر مستأجران پیشی گرفته است. نکته‌ی قابل توجه این که در درآمدهای ۳۰۰ هزار تومان تا ۱ یک میلیون تومان تفاوت بین مالکان و مستأجران چندان زیاد نیست. چنان‌که در گروه درآمدی (۳۰۰-۵۰۰) ۴۷٪ مالک و ۵۳٪ مستأجر، (۵۰۰-۷۰۰) ۴۰٪ مستأجر و ۶۰٪ مالک، (۷۰۰-۱۰۰۰) ۴۴٪ مستأجر و ۵۵٪ مالک هستند؛ اما در گروه درآمدی بیش از یک میلیون تومان تفاوت میان مالک و مستأجر بیشتر است، به گونه‌ای که تعداد مالکان، کمابیش ۲/۵ برابر تعداد مستأجران می‌شود. بنابراین می‌توان گفت میان نوع مالکیت و میزان درآمد رابطه وجود دارد.

## ارتباط بین محل سکونت و میزان درآمد

در ادامه‌ی مطالعات مربوط به میزان درآمد در پی پاسخ به این پرسش هستیم که "آیا میزان درآمد، بر انتخاب فاز محل سکونت تأثیر دارد یا خیر؟" به گفته‌ی آیا دو پارامتر مورد نظر بر یکدیگر تأثیر دارند یا مستقل از هم هستند. بر این اساس، با استفاده از روش تست استقلال به بررسی این موضوع می‌پردازیم و فرض می‌کنیم که دو پارامتر از هم مستقل هستند. با توجه به نتایج به دست آمده از تست استقلال دو پارامتر درآمد و محل سکونت و به دست آمدن مقدار ۱۵/۶ (توزیع خی دو با ۱۶ درجه آزادی) که از نقطه‌ی بحرانی (۲۳/۵) کمتر است، فرض استقلال دو پارامتر پذیرفته می‌شود، پس میزان درآمد افراد، تأثیری بر انتخاب فاز محل سکونت آنها ندارد (شکل شماره ۸).



شکل ۸. نمودار درآمد محل سکونت (فاز)

### نتیجه‌گیری

شهر جدید اقماری اندیشه با هدف جذب سرریز جمعیت کلان‌شهرهای تهران و کرج و شهرستان شه‌ریار، در فاصله‌ی نزدیکی از این سه شهر، مکان‌یابی و ساخته شده است. شهر جدید اندیشه با گذشت نزدیک به دو دهه از عمرش، توانست در مقایسه با دیگر شهرهای جدید اقماری تهران، جمعیت‌چشمگیری را به سوی خود جذب کند. مطالعات نشان می‌دهد که با توجه به کم‌رنگ شدن هدف خودکفایی شغلی در شهرهای جدید اقماری از یک سو و ناتوانی این شهرها در تأمین نیازهای مختلف ساکنان از سوی دیگر، این شهرها همواره در ارتباط و وابستگی نزدیکی با کلان‌شهر هستند. بر این اساس، آن شهر جدید اقماری‌ای در جذب جمعیت موفق‌تر است که با توجه به اهمیت نقش هزینه در جابه‌جایی‌ها، در فاصله‌ی کمتری از کلان‌شهر قرار داشته باشد. بررسی‌ها نشان داد محل کار ۴۸٪ ساکنان شهر جدید اندیشه، تهران است، همچنین ۵۵٪ خانوارها برای تأمین و برآوردن نیازهای مورد مطالعه به تهران می‌روند؛ بنابراین فرض اول پژوهش ثابت می‌شود. فرض دوم نیز با توجه به نتایج به دست آمده از دلیل سکونت و مقایسه‌ی قیمت مسکن در تهران و شهر جدید اندیشه و چیرگی تعداد مالکان بر مستأجران در شهر جدید اندیشه ثابت شد.

بر این اساس می‌توان عوامل مؤثر در رشد و جمعیت‌پذیری شهر جدید اندیشه را به شرح زیر خلاصه کرد: فاصله‌ی نزدیک شهر جدید اندیشه به کلان‌شهر تهران، تفاوت قیمت زمین و مسکن در شهر جدید اندیشه با کلان‌شهر تهران و دسترسی به بازار کار کلان‌شهر.

### منابع

- Ajza Shokouhi, M., 2002, **A Staged Development Model for New Towns: A British Experience**, Geographical Researches, No. 65-66, PP. 95-115. (In Persian)
- Ajza Shokouhi, M., 2002, **The Role of Employment in the Development of New Towns**, Geographical Researches, No. 67, PP. 122-137. (In Persian)
- Athari, J., 2006, **The Assiment of New Towns in the Big Zoning of Paris**, Proceeding New Towns Experiences in Iran and Around the World, Book One, the New Towns Development Corporation. (In Persian)

- Bernardz, J.B., 1998, **City**, Translated by Ashrafi Ali, University of Art Publication, Tehran. *(In Persian)*
- Engineering Company of pajohesh and Omran, Ministry of Housing & Urban Development, 1991, **Comperhensive Plan of Andishe New Town**.
- Etemad, G., 1999, **New Towns; Solution or the Problem**, Journal of Urban Development and Architecture Research, No. 29, 30 & 31, PP. 4-6. *(In Persian)*
- Etemad, G., 2006, **Evaluating of Planning Process, Implementation and Management of Hashtgerd New Town (Rate of Access to Goals Creat of New Town)**, Proceeding New Towns And Development Plans ,Economic, Management, Traffic And Transportation, Book Three, The New Towns Development Corporation, PP.331-336. *(In Persian)*
- Etemad, G., Hesamian, F., Haeri, M.R., 2008, **Urbanization in Iran**, Agah Publication, Sixth Edition, Tehran. *(In Persian)*
- Gharakhlou, M. and Panahande Khah, 2009, **Evaluating the Performance of New Towns Around Tehran**, The magazine for Geographical Research, No. 67, PP.17-25. *(In Persian)*
- Hafeznia, M.R., 1998, **An Introduction to the Research Method in Humanities**, Samt Publication, Tehran. *(In Persian)*
- Hashemi, F, 1999, **The Trend of Building New Towns During the Last Forty Years in Iran**, Journal of Urban development and Architecture Research, No. 29, 30, 31, PP.25-30. *(In Persian)*
- Khazae Nejad, F., 2008, **Studying Socio-economic Transformation of New Towns Around Tehran (Case Study: Andishe New Town)**, Post Graduate Thesis, Supervised by Dr. Mohammad Ajza Shokouhi, Department of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University. *(In Persian)*
- Momeni, M., Sarafi, M., and Ghasemi Khouzani, M., 2008, **The Structure and Performance of Cultural-religious Tourism and the Necessity of Harmonised Management in Mashhad Metropolitan**, Geography and Development, No.11, PP. 13-38. *(In Persian)*
- Pakdaman, B., 1992, **The Designing of New Towns, and New Culture in Urbanization**; Procciding of in Articles in the Conference in New Towns, The New Towns Development Corporation, PP. 161-199. *(In Persian)*
- Papoli Yazdi, M. H. and Sajerdi, H., 2003, **Theories of City & around**, Samt publication, Tehran. *(In Persian)*
- Shieh, E., 2000, **An Introduction to Urban Planning**, The University of Science and Technology Press, Tehran. *(In Persian)*
- Tarighat, Sh., 1998, **Performance Evaluation New Towns Around of Tehran**, University of Art Publication, Tehran. *(In Persian)*
- Vahdani Asadi, M., 2005, **Management and Planning of Land Development for Residential Utilization**, Post Graduate Thesis, Supervised by Dr. Mohammad Ajza Shokouhi, Department of Geography and Urban Planning, Ferdowsi University. *(In Persian)*
- [www.forums.iransportspress.com](http://www.forums.iransportspress.com).
- [www.sci.org](http://www.sci.org).
- Ziari, K., 2008, **New Towns Planning**, Samt Publication, Tehran. *(In Persian)*