

جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، شماره ۱۱، تابستان ۱۳۹۳

وصول مقاله: ۱۳۹۲/۴/۲۴

تأیید نهایی: ۱۳۹۲/۱۲/۳

صفحات: ۴۹-۶۶

سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی از محل سکونت، مورد شناسی: محدوده معالی آباد شیراز

دکتر حسن ایزدی^۱، سپیده برزگر^۲، دکتر عبدالرضا پاکشیر^۳، دکتر خلیل حاجی پور^۴

چکیده

ارزش‌های محیطی و تأثیر آن‌ها بر رضایتمندی سکونتی در شهرها اهمیت زیادی در برنامه‌ریزی مسکن شهری دارد. رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی علاوه بر سلامتی جسمانی و روانی ساکنان، بر شاخص‌های مهم برنامه‌ریزی، همچون کیفیت زندگی، نرخ جابه‌جایی و پیش‌بینی تقاضای مسکن مؤثر است. نرخ بالای جابه‌جایی‌های سکونتی اخیر، تأثیر فزاینده‌ای بر شکل‌گیری خوشه‌های مسکونی و افزایش پراکنده‌رویی شهری داشته‌است که خود چالشی جدی در مدیریت شهری امروز به شمار می‌آید. محدوده معالی آباد، یکی از نواحی نوساز شهر شیراز و مرکز ثقل توسعه شمال غرب این شهر است که در سال‌های اخیر، به دلیل تحولات کالبدی عمده، جمعیت زیادی را به خود جلب کرده‌است. از این رو، ضروری است ارزش‌های محیط سکونت در این محدوده و رضایتمندی خانوارها در آن بررسی شود. برای این هدف، با حجم نمونه ۴۳۰ خانوار و با تکمیل پرسش‌نامه، اطلاعات لازم برای پژوهش گردآوری شد. برآورد کمی رضایتمندی سکونتی، با استفاده از طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت و دسته‌بندی ویژگی‌های محیطی بر میزان رضایتمندی افراد، با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی (CFA) تعیین شد. یافته‌های پژوهش نشان داد که بیشتر افراد، رضایتمندی بالایی از محیط سکونت خود در محدوده پژوهش دارند و کیفیت آب‌وهوا و وجود مناظر طبیعی و باغ‌ها مهم‌ترین نقش را در این ارتباط داشته‌اند. با این حال، در برخی نقاط محدوده، رضایتمندی اندکی در میان ساکنان محدوده مشاهده می‌شود. بیشتر این افراد در مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه و در لبه خیابان اصلی ساکن بوده‌اند.

کلید واژگان: محیط مسکونی، رضایتمندی سکونتی، ارزش‌های محیطی، محدوده معالی آباد، شیراز.

izadi@shirazu.ac.ir
barzegarsepideh@gmail.com
apakshir@yahoo.com
hajipour@shirazu.ac.ir

۱- استادیار بخش شهرسازی دانشگاه شیراز (نویسنده مسؤل)
۲- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شیراز، واحد بین‌الملل
۳- استادیار بخش شهرسازی دانشگاه شیراز
۴- استادیار بخش شهرسازی دانشگاه شیراز

مقدمه

دگرگونی‌های علمی، صنعتی و اقتصادی قرن هجدهم م.م، موجب بروز تغییراتی شگرف در نحوه اسکان بشر شد. پیش از این، روند گسترش شهر و جمعیت شهرنشینی از حرکتی ملایم برخوردار بود؛ اما با پدیداری این دگرگونی‌ها - که از آن با نام انقلاب صنعتی یاد می‌شود - تعداد و جمعیت کلان‌شهرها رو به فزونی گذاشت. پس از صد سال و در پی عوامل سیاسی و اقتصادی، این روند گریبان‌گیر شهرهای کشورهای در حال توسعه شد که با مشکلاتی همچون افزایش جمعیت شهرنشین شدت بیشتری یافته است (Davies et al., 2000:17).

با رشد فزاینده شهرنشینی کشور در چند دهه گذشته، نیاز به مسکن به یکی از مهم‌ترین نیازهای جمعیت شهری تبدیل شده است. یکی از رویکردهای رایج برای پاسخ به این نیاز، ساخت مجتمع‌های مسکونی بدون توجه کافی به اصول و معیارهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری بوده است (عزیزی و ملک محمد نژاد، ۱۳۸۶: ۲۷). به طوری که بی‌توجهی به افزایش تراکم بی‌رویه، کاستن از سطح مفید شهر و افزودن به ارتفاع ساختمان‌ها، پیامدهای ناپه‌نجان اجتماعی و محیطی فراوانی به همراه داشته است (دلایل‌پور، ۱۳۷۶: ۱۳۴). علاوه بر این، مجموعه سیاست‌های زمین و مسکن در ایران، تحت تأثیر مهاجرت‌های انبوه جمعیت، افزایش تقاضا و قیمت مسکن، و احتکار و بورس‌بازی زمین، از کارایی چندانی برخوردار نبوده و بر تبدیل مسکن به کالایی سرمایه‌ای دامن زده‌اند (سجادیان، ۱۳۸۰: ۴۱۷). در دهه ۱۹۶۰ م، در کشورهای پیشرفته، بروز بحران‌های محیطی موجب شد تا ارزش‌های محیطی در محیط‌های مسکونی اهمیت بیشتری پیدا کند (نقی زاده، ۱۳۷۹: ۹۰). به طوری که امروزه، به محیط مسکونی از ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی و محیطی در برنامه‌های مسکن توجه می‌شود (Oktay & Orcunoglu, 2007).

7) و تحقیق در مورد مسکن، علاوه بر مطالعه ابعاد فیزیکی، شامل جنبه‌های ساختاری، عملکردی و هویتی محیط مسکونی نیز، می‌شود (Mohit, 2010).

3) محیط مسکونی بر شاخص‌های مهم برنامه‌ریزی، همچون کیفیت زندگی، نرخ جابه‌جایی و پیش‌بینی تقاضای مسکن مؤثر است. بررسی عوامل اثرگذار بر رضایتمندی از محیط مسکونی ابزاری برای ارزیابی میزان موفقیت پروژه‌های دولتی و خصوصی محسوب می‌شود (Djebuarni & Al-Abed, 2000: 235). از همین رو، بررسی میزان رضایت شهروندان از محیط مسکونی، به چالشی مهم به شمار می‌آید.

در این پژوهش، بخشی از شمال غرب شهر شیراز (محدوده معالی‌آباد) در قالب محدوده مطالعاتی در نظر گرفته شد. محدوده معالی‌آباد - تحت تأثیر تغییر ضوابط تراکم و احداث مجتمع‌های مسکونی و تجاری بلندمرتبه - به یکی از پرجاذبه‌ترین مناطق مسکونی در این شهر تبدیل شده است (پاکشیر و صرافی، ۱۳۸۶: ۲۳). این محدوده طی دو دهه اخیر، از دگرگونی‌های فراوانی تأثیر پذیرفته است و جاذبه‌های محیطی بسیاری را به دست آورده است. به طوری که تسلط عنصر سکونت در این محدوده، بر روند ساخت و سازهای بلندمرتبه و پر تراکم دامن زده است. این در حالی است که جنبه‌های کیفی محیطی در ساخت‌وسازهای جدید چندان مورد توجه نبوده است.

در حال حاضر، افزایش ساخت‌وسازهای مسکونی همراه با بورس‌بازی زمین، مشکلات محیطی فراوانی را در این بخش از شهر ایجاد کرده است (شهرداری منطقه ۶ شیراز، ۱۳۹۰). ادامه روند حاضر، منجر به کاهش کیفیت محیطی، نارضایتی سکونتی، افزایش تمایل ساکنان به جابه‌جایی و در نتیجه، پژمردگی این محدوده می‌شود. هدف این پژوهش، سنجش ارزش‌های محیطی مؤثر بر رضایتمندی سکونتی ساکنان این محدوده است. این پژوهش، با روش کتابخانه‌ای و میدانی به انجام رسید و راهکارهایی برای

شهروندان است. ارزش‌های محیطی، تعیین‌کننده تعامل میان ساکنان، نهادهای مدیریتی و محیط شهری (Zinas & Jusan, 2010: 7) و اساس تصمیم‌ها و سیاست‌گذاری‌های گسترده‌اند (Cavuta, 2003: 283). ارزیابی کمی و کیفی این ارزش‌ها نقش مهمی در سنجش میزان موفقیت برنامه‌ها و طرح‌های شهری دارد (عسگری زاده و رفیعیان، ۱۳۹۰: ۱۰).

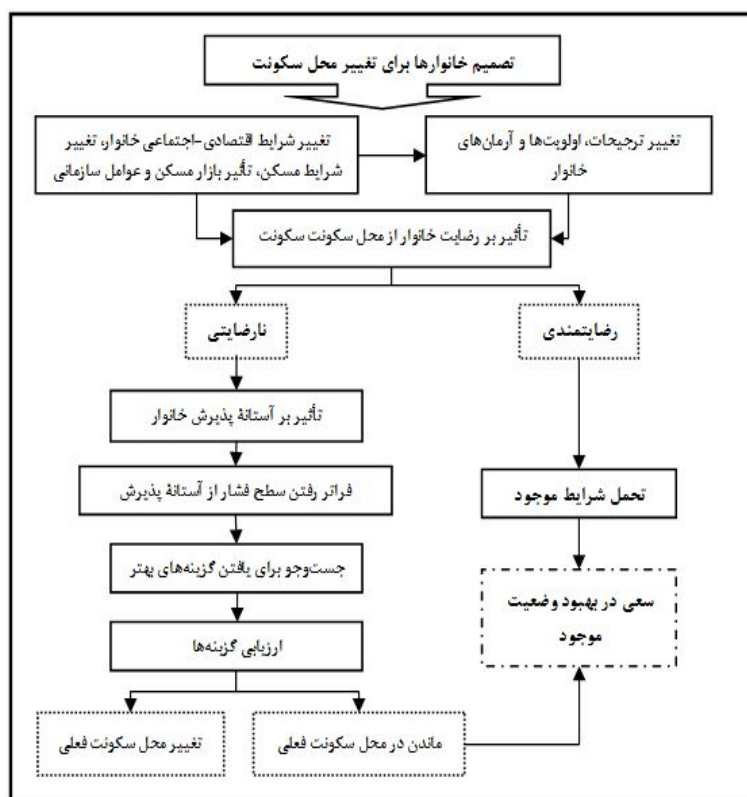
رضایتمندی خانوارها از محیط سکونت بر پایه آرمان‌ها، نیازها و توانایی‌های آنان شکل می‌گیرد. نابرابری میان این سه عامل و وضعیت موجود، موجب نارضایتی و در نتیجه جابه‌جایی آن‌ها می‌شود. در این موارد، هدف اصلی خانوارها از جابه‌جایی، دستیابی به رضایت سکونتی است (Mohit, 2010: 19). این وضعیت در طولانی‌مدت بر شکل‌گیری خوشه‌های مسکونی و افزایش پراکنده‌رویی شهری دامن می‌زند (Gökhan, 2007: 3). زمانی که فرد نتواند محیط دلخواه خود را بیابد، گستره‌ای از سازش‌ها، گریز از ناسازگاری‌ها و یا صرف‌نظر کردن‌ها ایجاد می‌شود. این نارضایتی و ناسازگاری، کیفیت رابطه میان انسان و محیط را کاهش می‌دهد (طالبی، ۱۳۸۳: ۱۶۴). جابه‌جایی سکونتی خود به تنهایی، نه هدف و نه تقاضا است؛ بلکه روند حاصل از تقابل میان رضایتمندی و نارضایتی است. **Error! Reference source not found.** این روند را نشان می‌دهد.

تقویت ارزش‌های محیطی و کاهش اثرات نیروهای دافعه ارائه شد.

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

رابطه میان محیط مسکونی و ساکنان، رابطه‌ای دوسویه است و محیط مسکونی نقش مؤثری بر تأمین رضایت آنان دارد. از سویی دیگر، این رضایتمندی منجر به افزایش کیفیت محیطی و تحقق آرمان‌های شهری می‌شود (Noriza et al., 2010:3). رضایتمندی خانوارها از شرایط محیطی و ویژگی‌های مسکن از جمله مهم‌ترین معیارهای کیفیت زندگی در فرآیند ارزیابی سیاست‌های مسکن‌اند (Salfarina et al., 2010: 977). توجه به ارزش‌های محیطی در بلندمدت، منجر به رضایتمندی سکونتی می‌شود (بهزاد فر و قاضی زاده، ۱۳۹۰: ۱۶). رضایتمندی سکونتی از طیف وسیعی از عوامل کشش و فشار در محیط تأثیر می‌گیرد (Montgomery & Curtis, 2006: 6). و همچنین، از ارزش‌های متعددی تأثیر می‌پذیرد (Vázquez Rodríguez & León, 2008: 2). از جمله ارزش‌های اثرگذار بر آن، عبارت‌انداز: الف) ارزش‌های فردی ب) ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ج) ارزش‌های محیطی (Strazzera et al., 2012: 343). یکی از مهم‌ترین ارزش‌های مورد مطالعه در برنامه‌ریزی شهری، ارزش‌های محیطی و تأثیر آن بر کیفیت فضاهای شهری و زندگی

شکل ۱: فرآیند تصمیم خانوارها برای تغییر محل سکونت



مأخذ: (Coulombel, 2010: 7)

بومی در اوهایو بود. او نشان داد که میزان رضایت خانوارها بسیار سلیقه‌ای است و خانوارهای متفاوت ارزیابی‌های مختلفی از محیط سکونت خود داشته‌اند (Galster, 1981: 736). فراید (۱۹۸۲) در بوستون، در مورد دلایل رضایت/نارضایتی افراد از محیط سکونت آنان به این نتیجه رسید که برخورداری از رابطه بسیار قوی اجتماعی بر رضایت مسکونی خانوارها تأثیر داشته است. همچنین، تعاملات اجتماعی موجب تقویت دل بستگی به محل سکونت شده است (Fried, 1982: 107). لو (۲۰۰۲) پیامدهای ناشی از جابه‌جایی بر بخش مسکن را حاصل کسب مطلوبیت بیشتر از مسکن می‌داند (Lu, 2002: 201). جونگ-هوان (۲۰۰۳) با مطالعه ساکنان سالخورده در شهر شیکاگو، به این نتیجه رسید که پیوندهای اجتماعی اثری معنی‌دار و مثبت بر رضایت مسکونی و کاهش

بررسی سطح رضایتمندی سکونتی خانوارها، موضوع پژوهش‌های مختلفی بوده است. روسی (۱۹۵۵) اصلی‌ترین پژوهش را در زمینه عوامل اثرگذار بر رضایتمندی سکونتی خانوارها انجام داد. او نظریه چرخه زندگی^۱ را با بررسی دلایل اجتماعی-روانی اثرگذار بر جابه‌جایی خانوارها در شهر، مطرح کرد. بر اساس این نظریه، هر خانوار مراحل مختلفی را از شکل‌گیری خانواده هسته‌ای تا تولد فرزندان، انقباض (جدا شدن فرزندان از والدین) و سپس انحلال (طلاق/مرگ) طی می‌کند. این تغییرات منجر به تغییر ساختار خانوار، عدم تطابق ویژگی‌های مسکن با نیازها و در نتیجه، نارضایتی آنان می‌شود (Rossi, 1955: 9). از دیگر پژوهش‌های موجود در این زمینه، مطالعه گالستر (۱۹۸۱) بر روی سلاخ خانوارهای مهاجر و

¹ Life-Cycle and Life-Course Models

ایالات متحده، پیوندهای قومی را عاملی مهم در انتخاب محل سکونت روستاییان در شهر دانسته است (Barcus, 2004: 643). جدول ۱، فهرستی از پژوهش‌های مختلف و ویژگی‌های محیطی مورد مطالعه در آن‌ها را نشان می‌دهد.

تمایل به جابه‌جایی دارد (Joong-Hwan, 2003). کرنز و پارکز (۲۰۰۳) ارتباطی معنی‌دار و منفی میان رضایت مسکونی و جابه‌جایی سکونتی در محلات فقیرنشین انگلستان مشاهده کردند (Kearns & Parkes, 2003). بارکوس (۲۰۰۴) با مطالعه عوامل مؤثر بر رضایت مسکونی مهاجران روستا-شهری در

جدول ۱: ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی سکونتی در پژوهش‌های مختلف

پژوهشگران (سال)	ارزش‌های محیطی
لرمن (۱۹۷۶)، وایت (۱۹۷۷)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۲)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، هندی و نیمیر (۱۹۹۷)، گایدا (۱۹۹۸)، کوپر و همکاران (۲۰۰۱)، سرمونز و کوپلمن (۲۰۰۱)، دس‌روزیر و همکاران (۲۰۰۲)، والکر و همکاران (۲۰۰۲)، پیز و همکاران (۲۰۰۳)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، ریورا و تیگلاتو (۲۰۰۵)، کیم و همکاران (۲۰۰۵)، لارسن و همکاران (۲۰۰۵)، پالما و همکاران (۲۰۰۷)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱)، داچ و همکاران (۲۰۱۲)، نورلیلا و کورتیس (۲۰۱۲)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷)	فاصله تا محل کار
والکر و همکاران (۲۰۰۲)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، کیم و همکاران (۲۰۰۵)، بابایی مقدم و همکاران (۱۳۹۰)	فاصله تا محل تحصیل
لرمن (۱۹۷۶)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، گایدا (۱۹۹۸)، کوپر و همکاران (۲۰۰۱)، پیز و همکاران (۲۰۰۳)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، زانی و همکاران (۲۰۰۶)، پالما و همکاران (۲۰۰۷)، ادوکو (۲۰۰۸)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱)، نورلیلا و کورتیس (۲۰۱۲)	دسترسی به وسایل نقلیه عمومی (فاصله تا ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی، تناوب عبور وسیله، زمان انتظار)
کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)	فاصله تا مرکز شهر
لرمن (۱۹۷۶)، مولین و همکاران (۱۹۹۶)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، زانی و همکاران (۲۰۰۶)	فاصله تا مراکز خرید روزانه
لرمن (۱۹۷۶)، مولین و همکاران (۱۹۹۶)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، گایدا (۱۹۹۸)، وانگ و لی (۲۰۰۴)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، کیم و همکاران (۲۰۰۵)، چو و همکاران (۲۰۰۵)، زانی و همکاران (۲۰۰۶)، نورلیلا و کورتیس (۲۰۱۲)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷)	امکانات محیطی (فضاهای سبز و پارک‌ها، مراکز خرید روزانه، فضاهای فرهنگی و آموزشی، ورزشی، خدماتی، بانک‌ها، اداری، درمانی، مذهبی)
کولومیل (۲۰۱۰)، دیویس و همکاران (۲۰۰۰)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۸)	وجود مناظر طبیعی
تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)، چو و همکاران (۲۰۰۵)	موقعیت در شهر
کاوانو و همکاران (۲۰۰۴)	فاصله تا منزل بستگان و آشنایان
پالما و همکاران (۲۰۰۷)	ازدحام ترافیکی
لرمن (۱۹۷۶)، کوپر و همکاران (۲۰۰۱)، کیم و همکاران (۲۰۰۵)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱)	تراکم جمعیتی
مولین و همکاران (۱۹۹۶)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، بابایی مقدم و همکاران (۱۳۹۰)	تراکم ساختمانی
بویل و کیل (۲۰۰۱)، ادوکو (۲۰۰۸)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷)	کیفیت آب و هوا
رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷)	بهداشت محیطی
کوپر و همکاران (۲۰۰۱)، بویل و کیل (۲۰۰۱)، بابایی مقدم و همکاران (۱۳۹۰)	کاربری زمین
گالستر (۱۹۸۱)، فراید (۱۹۸۲)، جونگ-هوان (۲۰۰۳)، کرنز و پارکز (۲۰۰۳)، بارکوس (۲۰۰۴)، کائو و همکاران (۲۰۰۸)، بروش و میر (۲۰۱۱)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱)	اشتراکات قومی و نژادی
بویل و کیل (۲۰۰۱)	خصوصیات رفتاری همسایگان
تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۲)، گایدا (۱۹۹۸)، وانگ و لی (۲۰۰۴)، رفیعیان و همکاران (۱۳۸۷)، بابایی مقدم و همکاران (۱۳۹۰)	امنیت و ایمنی
وانگ و لی (۲۰۰۴)، کیم و همکاران (۲۰۰۵)	اعتبار اجتماعی
لرمن (۱۹۷۶)، تیمرمنز و همکاران (۱۹۹۶)، پالما و همکاران (۲۰۰۷)، کائو و همکاران (۲۰۰۸)، عبدالرئوف و همکاران (۲۰۱۱)	ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی همسایگان

روش پژوهش

این پژوهش، از نوع توصیفی-تحلیلی است. حجم نمونه با استفاده از جدول "کرجسی و مورگان" محاسبه شد. در حال حاضر، ۶۵،۱۴۱ نفر در محدوده معالی آباد ساکن‌اند (مهندسان مشاور فرهاد، ۱۳۹۰). مطابق این جدول، حجم نمونه برابر با ۳۸۱ تا ۳۸۲ خانوار خواهد بود. با در نظر گرفتن ضریب ۲۰ درصد برای پرسش‌نامه‌های مخدوش، حجم نمونه برابر با ۴۶۰ خانوار در نظر گرفته شده است. برای بررسی پایایی پرسش‌نامه، از شیوه همسانی درونی (آلفای کرونباخ) استفاده شده و با ضریب اطمینان ۹۵ درصد، ضریب آلفای کرونباخ برابر با ۰/۷۹۴ به دست آمد که بیانگر پایایی پرسش‌ها است.

در این پژوهش، از روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده، استفاده شده است. ابتدا محدوده پژوهش به حوزه‌های نمونه‌گیری تقسیم شده سپس با استفاده از نقشه اطلاعات جغرافیایی محدوده، تعداد واحدهای مسکونی موجود و تعداد مخاطبان لازم در هر حوزه مشخص شده است و برای گردآوری داده‌ها، اولین واحد مسکونی به صورت تصادفی انتخاب و سپس، با رعایت فاصله تعیین شده، پرسش‌نامه‌ها میان مخاطبان توزیع شد. طبق حوزه‌های نمونه‌گیری و مخاطبان تعیین شده در هر حوزه، پرسش‌نامه‌ها با مراجعه حضوری به درب منازل مسکونی در محدوده پژوهش، میان ساکنان توزیع شد و سعی بر آن بود تا شخص مخاطب از میان سرپرستان خانوار یا فرزندان ارشد تعیین شوند تا بتواند از طرف کل خانوار پاسخگو باشند. در مجموع، ۴۶۰ پرسش‌نامه میان ساکنان توزیع شد که ۴۳۰ پرسش‌نامه کامل و صحیح، بر اساس بلوک‌های نمونه‌گیری، به دست آمد. پرسش‌نامه‌ها مطابق با شناسه آن در پایگاه داده‌ای با استفاده از نرم‌افزار SPSS ذخیره شد. اطلاعات مربوط به پرسش‌های مربوط به میزان رضایت ساکنان از

ارزش‌های محیطی موجود در محدوده معالی آباد، بر اساس طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت، رتبه‌بندی شدند. پردازش داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS و Excel انجام شد. پس از تکمیل پایگاه داده در نرم‌افزار SPSS، این اطلاعات به نقشه اطلاعات جغرافیایی محدوده متصل و با استفاده از امکانات این برنامه، داده‌ها در قالب نقشه به کل محدوده تعمیم داده شد. برای سنجش وجود رابطه معنادار میان متغیرهای کلی جمعیتی، سکونتی و محیطی با رضایتمندی سکونتی، بر حسب مورد، از آزمون اسپیرمن یا آزمون خی‌دو استفاده شد. سپس، ویژگی‌های محیطی بر اساس اثرگذاری بر رضایتمندی با استفاده از روش تحلیل عامل تأییدی دسته‌بندی شد.

محدوده پژوهش

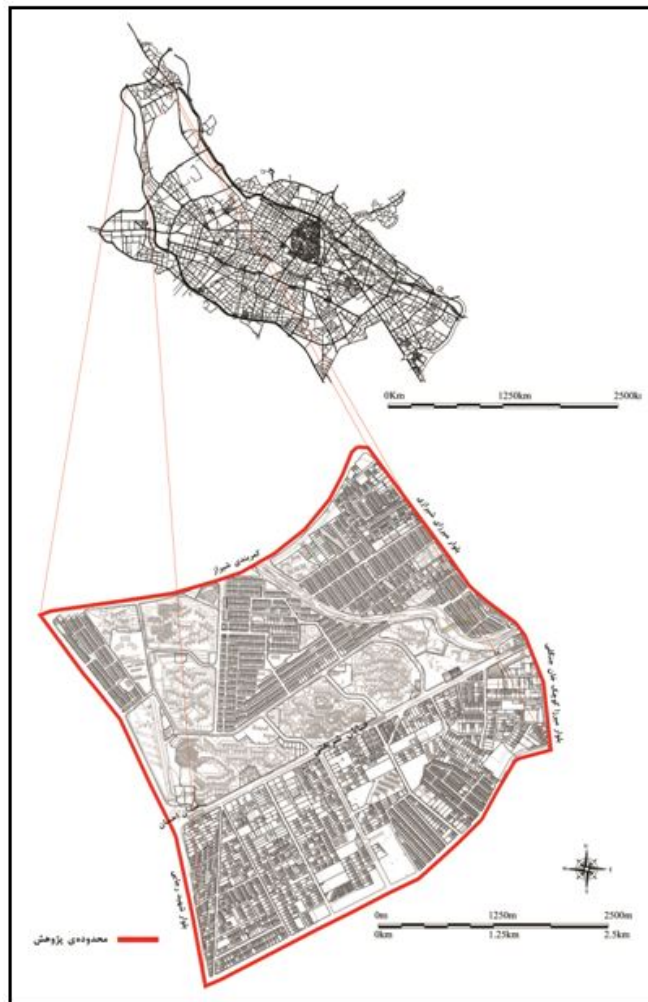
محدوده معالی آباد، مرکز ثقل توسعه شمال غرب شیراز، مکان استقرار مراکز خدماتی، تجاری و اداری و کانون فعالیت شهری در این بخش شهر است. این محدوده پس از گذشت دو دهه -به دلیل جاذبه‌های محیطی موجود- با دگرگونی بسیاری روبه‌رو شده است. محدوده معالی آباد از کیفیت آب‌وهوایی مطلوب‌تری نسبت به سایر مناطق شهر برخوردار است. در جنوب آن، پهنه بزرگی از باغ‌های قصردشت وجود دارد که موجب آب و هوای مطلوب‌تر این بخش از شهر شده است. وجود منابع مناسب آب، دید و منظر طبیعی، جهت باد غالب (بادهای غرب به شرق) و مسیر عبور سیلاب‌ها در دامنه‌های جنوبی این منطقه (کوه دراک) از دیگر عواملی است که موجب کیفیت آب‌وهوایی محدوده معالی آباد شده است.

از نظر حوزه مدیریتی شهرداری، محدوده معالی آباد (با مساحت ۴۰۴ هکتار) در دو منطقه شهرداری (منطقه ۱ و منطقه ۶) قرار گرفته و خیابان شریعتی، آن را به دو بخش تقسیم کرده است. بخش شمالی این

در لبه خیابان شریعتی مستقر شده‌اند. همچنین، مسیر قطار شهری از این خیابان عبور می‌کند و ایستگاه‌های مترو در طول این مسیر مکان‌یابی شده‌اند. این سازمان فضایی موجب پررنگ‌تر شدن نقش خدماتی محور معالی‌آباد شده‌است. به‌طوری‌که بیشتر عرصه‌های فعالیت در سطح محدوده پژوهش، به شکل خطی و محوری شکل گرفته‌اند و درون آن‌ها انواع کاربری‌های تجاری، کارگاهی، مسکونی و خدمات آموزشی، درمانی و اداری دیده می‌شود. مقیاس عملکرد بیشتر این کاربری‌ها، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای است.

خیابان، با مساحت ۲۳۵ هکتار در محدوده منطقه ۶ شهرداری قرار دارد. بخش جنوبی آن، با مساحت این بخش ۱۶۹ هکتار، زیرمجموعه منطقه ۱ است. **Error! Reference source not found.** موقعیت محدوده پژوهش را در شهر شیراز نشان می‌دهد.

کاربری مسکونی بیش از ۸۶ درصد از سطح محدوده را دربرگرفته است به‌طوری‌که سرانه کاربری مسکونی ۳۴ متر مربع به ازای هر نفر برآورد می‌شود. پس از کاربری مسکونی، کاربری آموزشی بیشترین سرانه را دارد. بیشتر کاربری‌های تجاری و چند منظوره



شکل ۲: موقعیت محدوده پژوهش در شهر شیراز

یکی از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر گسترش ساخت مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه در محدوده معالی‌آباد، افزایش ارزش افزوده ملک است. این موضوع طی دهه ۱۳۷۰ ه.ش.، با شدت بیشتری همراه بوده و تا کنون نیز، ادامه داشته است. جدول ۲، متوسط اجاره‌بها و مبلغ ودیعه به ازای یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی را در شیراز طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. طبق این جدول، طی ۲۵ سال، این مبلغ ۲۷ برابر شده است. متوسط قیمت یک متر مربع زمین طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۰، ۸ برابر و متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی، ۱۰/۵ برابر شده است.

مساحت کل کاربری مسکونی موجود در محدوده پژوهش حدود ۲۵۰ هکتار است که حدود ۶۲ درصد از مساحت کل منطقه را شامل می‌شود. تفاوت‌های مشخصی در مساحت قطعه‌های بافت مسکونی در محدوده پژوهش دیده می‌شود. تراکم جمعیت در محدوده پژوهش برابر با ۱۶۱ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی برابر با ۲۶۰ نفر در هکتار است. بافت مسکونی در محدوده پژوهش به سه دسته کلی تقسیم می‌شود: الف) مجموعه‌سازی‌ها (ب) واحدهای مسکونی تک واحدی (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۷۴: ۳) ج) واحدهای مسکونی چندین طبقه.

جدول ۲: متوسط اجاره‌بهای ماهانه و ودیعه به ازای یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی در شهر شیراز واحد: ریال

سال	۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۲	۱۳۸۵	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
متوسط اجاره‌بها	۱۲۲۵	۵۶۳۲	۷۵۱۸	۱۸۴۶۶	۱۹۶۴۵	۲۶۷۵۱	۳۰۲۳۶	۳۳۲۱۶
ودیعه	۴۰۹۸۶	۱۱۲۴۶۱	۲۰۲۶۶۴	...	۴۶۷۳۰۰
متوسط قیمت یک مترمربع زمین	۴۲۷	۱۰۵۷	۱۹۸۹	۲۰۴۶	۵۵۰۲	۳۱۰۴	۳۶۹۰	۳۳۷۷
متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی	۶۸۶	۱۲۶۳	۲۷۲۵	۳۶۵۷	۸۴۱۱	۶۷۵۲	۶۴۷۳	۷۱۶۲

مأخذ: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۱)

مربع زمین مسکن آپارتمانی در محدوده، ۲۴ برابر و متوسط قیمت یک متر مربع زمین مسکن ویلایی، ۲۰ برابر شده است.

جدول ۳، متوسط اجاره‌بهای ماهیانه مسکن را در محدوده معالی‌آباد نشان می‌دهد. با توجه به این جدول، مبلغ اجاره‌بها، با گذشت دو دهه، ۱۲ برابر شده است. همچنین طی این مدت، متوسط قیمت یک متر

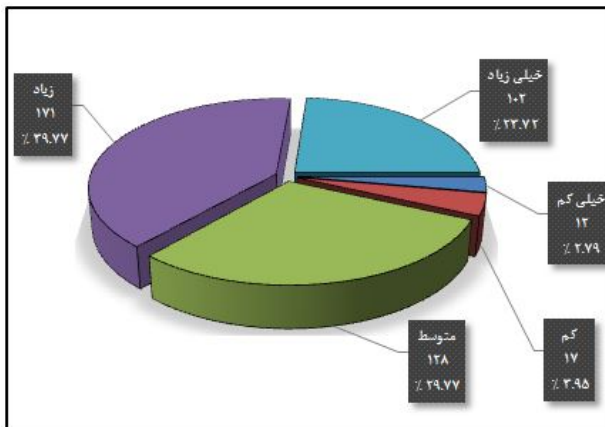
جدول ۳: متوسط اجاره بهای ماهیانه واحد مسکونی آپارتمانی و ویلایی در محدوده معالی‌آباد (هزار ریال)

سال		۱۳۷۰	۱۳۷۵	۱۳۸۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۱
متوسط اجاره‌بها (هزار ریال)	ویلایی	۱,۶۳۳	۳,۲۶۰	۶,۳۳۰	۱,۲۵۰۰	۱۷,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
	آپارتمانی	۴۹۰	۹۸۰	۱,۹۰۰	۳,۷۵۰	۵,۱۰۰	۶,۰۰۰
متوسط قیمت یک مترمربع زمین ساختمان مسکونی (هزار ریال)	ویلایی	۱,۵۰۰	۳,۰۰۰	۶,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
	آپارتمانی	۱,۲۵۰	۲,۵۰۰	۵,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰

مأخذ: داده‌های گردآوری شده از نگاه‌های املاک در سطح محدوده

است. بیشتر خانوارها (۶۵ درصد) طی کمتر از ۱۰ سال گذشته در محدوده معالی‌آباد، ساکن شده‌اند. این موضوع، مهاجرپذیری بالای این محدوده را نشان می‌دهد. از سویی دیگر، جایگزینی جمعیتی در محدوده، طی دو دهه گذشته قابل توجه است.

میزان رضایتمندی ساکنان از محیط سکونت و میزان تمایل آنان به ترک محدوده برای سنجش میزان رضایتمندی افراد از محیط سکونت خود در محدوده معالی‌آباد، از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شد. همان‌طور که **Error!** **Reference source not found.** نشان می‌دهد، بیشتر افراد رضایتمندی زیادی از محیط سکونت خود داشته‌اند.



شکل ۳: فراوانی پاسخ‌گویان بر پایه میزان رضایتمندی از محیط مسکونی در محدوده معالی‌آباد

برای سنجش میزان تمایل افراد به ترک محیط سکونت خود نیز، از طیف پنج گزینه‌ای لیکرت استفاده شد. همان‌طور که **Error!** **Reference source not found.** نشان می‌دهد، بیشتر افراد تمایل بسیار کمی برای جابه‌جایی از محدوده معالی‌آباد داشته‌اند.

یافته‌های پژوهش

ویژگی‌های جمعیتی و سکونتی خانوارهای نمونه‌گیری شده

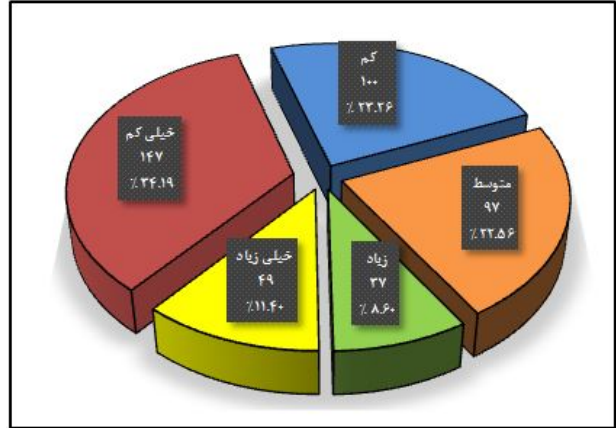
کل جمعیت خانوارهای نمونه‌گیری شده برابر با ۱۴۲۲ تن بوده است. از این تعداد، ۶۲۷ تن (۴۴ درصد) را مردان و ۷۹۵ تن (۵۶ درصد) را زنان تشکیل می‌دهند. نسبت جنسی افراد برابر با ۱۲۷ (زن به ازای هر ۱۰۰ مرد) به دست می‌آید. میانگین سنی اعضای خانوارهای نمونه‌گیری شده، ۲۲ سال؛ میانه سنی آنان، ۲۵ سال؛ حداقل سن، کمتر از یک سال؛ و حداکثر سن، ۸۰ سال بوده است. بیشتر افراد (۲۵ درصد) در رده سنی ۱۵ تا ۲۴ سال قرار داشته‌اند.

سطح تحصیلات بیشتر افراد در مقطع تحصیلات دیپلم و بالاتر بوده است (حدود ۷۲ درصد). تعداد افراد شاغل در خانوارهای نمونه‌گیری شده، برابر با ۶۵۰ تن برآورد شده است. بنابراین، درصد اشتغال برابر با ۴۵/۷ درصد و بار تکفل برابر با ۲/۱۸ تن به ازای هر فرد شاغل به دست می‌آید. این موضوع، نشان‌دهنده وضعیت مناسب اقتصادی خانوارهای نمونه‌گیری شده است. در بیشتر خانوارها (حدود ۵۵ درصد)، فقط یک فرد شاغل وجود داشته است. درآمد کل بیشتر خانوارهای نمونه‌گیری شده حدود ۱۰ تا ۲۰ میلیون ریال در ماه بوده است (حدود ۳۳ درصد).

بیشتر خانوارها (۸۳ درصد) پیش از سکونت در محدوده معالی‌آباد در سایر نقاط شهر شیراز به ویژه در مناطق غربی و مرکزی شهر - ساکن بوده‌اند. حدود ۷۲ درصد از خانوارهای نمونه‌گیری شده در خانه‌های ملکی زندگی می‌کنند. ۵۳ درصد خانوارها، در مسکن آپارتمانی و ۴۷ درصد از آنان نیز، در خانه‌های ویلایی ساکن بودند. میانگین مدت زمان سکونت خانوارها در شهر شیراز، ۳۰ سال بوده است. بیشتر خانوارها (۳۰ درصد) بیش از ۴۰ سال در شیراز سکونت داشته‌اند. میانگین سکونت پاسخ‌گویان در محدوده معالی‌آباد برابر با ۸/۴ سال، حداقل این مقدار، برابر با یک ماه و حداکثر مدت سکونت در محدوده برابر با ۴۵ سال بوده

اساس میزان تمایل آنان به ترک این محدوده و **Error!** میزان رضایتمندی ساکنان را از محیط مسکونی خود در محدوده پژوهش نشان می‌دهد. **Error! Reference source not found.** نیز، ارتفاع بناهای موجود در سطح محدوده پژوهش را نشان می‌دهد. با مقایسه این سه، می‌توان به این نتیجه رسید که افراد با میزان رضایت کم و میزان تمایل به جابه‌جایی بالا در سه دسته زیر قرار دارند: الف) ساکنان ساختمان‌های لبه خیابان شریعتی ب) ساکنان مجتمع‌های مسکونی چهار طبقه و بالاتر ج) ساکنان ساختمان‌های کوتاه‌مرتبه احاطه شده با ساختمان‌های بلند.

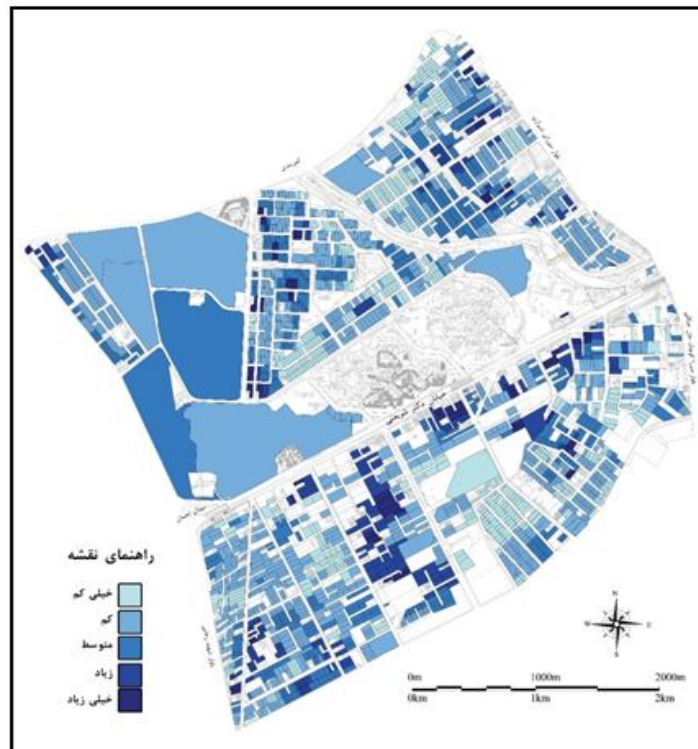
شکل ۴: میزان تمایل افراد به ترک محیط سکونت خود در محدوده معالی آباد



Error! Reference source not found.

پراکندگی ساکنان را در سطح محدوده پژوهش، بر

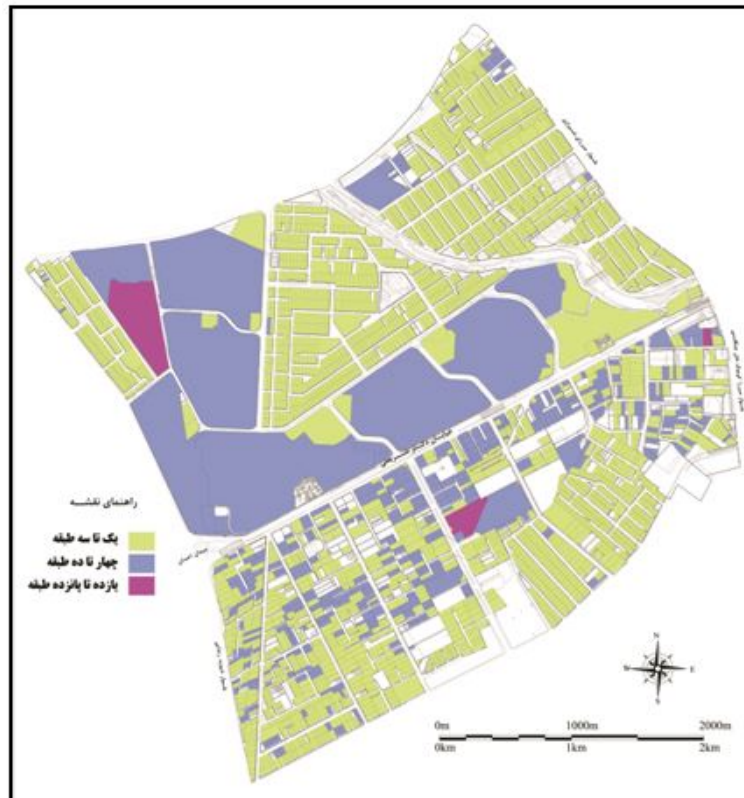
شکل ۵: میزان تمایل ساکنان به ترک محیط مسکونی



شکل ۶: میزان رضایتمندی ساکنان از محیط مسکونی در محدوده معالی‌آباد



شکل ۷: ارتفاع بناهای موجود در محدوده پژوهش



بررسی تأثیر ویژگی‌های محیطی بر میزان رضایتمندی

با بررسی پیشینه پژوهش و یافته‌های پرسش‌نامه‌های اولیه، فهرستی از مهم‌ترین ویژگی‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی خانوارها در محدوده معالی‌آباد تهیه شد. در پرسش‌نامه‌ها، از پاسخ‌گویان خواسته شد تا میزان تأثیر هر یک از این ویژگی‌ها را بر

رضایتمندی سکونتی خود مشخص کنند. با استفاده از آزمون "خی‌دو" وجود رابطه معنادار میان ویژگی‌های محیطی و میزان رضایت افراد بررسی شد. همان‌طور که جدول ۴ نشان می‌دهد، میان تمامی متغیرهای محیطی با رضایتمندی افراد رابطه معناداری وجود دارد.

جدول ۴: وجود رابطه معنادار میان ویژگی‌های محیطی با میزان رضایتمندی سکونتی

ویژگی‌های محیطی	فراوانی	مقدار خی دو	ضریب معناداری (در سطح ۵ درصد)
کیفیت آب و هوا	۴۳۰	۷۶/۷۹۲	۰/۰۰۰
دسترسی به مراکز درمانی	۴۳۰	۶۷/۸۶۳	۰/۰۰۰
وجود مناظر طبیعی و باغ‌ها	۴۳۰	۱۰۷/۵۰۸	۰/۰۰۰
پروژه‌های شهری در حال احداث	۴۳۰	۶۳/۲۷۵	۰/۰۰۰
راه‌اندازی مترو	۴۳۰	۲۹/۵۰۲	۰/۰۲۱
دسترسی به محل کار/تحصیل	۴۳۰	۶۶/۲۸۵	۰/۰۰۰
امنیت محیط	۴۳۰	۷۶/۹۰۳	۰/۰۰۰
دسترسی به مراکز خرید روزانه	۴۳۰	۷۶/۳۳۸	۰/۰۰۰
بهداشت محیط	۴۳۰	۸۰/۴۱۳	۰/۰۰۰
دسترسی به بانک‌ها و مؤسسات خدماتی	۴۳۰	۴۳/۸۸۸	۰/۰۰۲
دسترسی به مراکز تفریحی	۴۳۰	۵۰/۷۹۸	۰/۰۰۰
موقعیت اجتماعی محیط	۴۳۰	۷۶/۲۷۳	۰/۰۰۰
دسترسی به فضاهای آموزشی	۴۳۰	۳۹/۸۹۷	۰/۰۰۱
دسترسی به مسجد، کتابخانه، فرهنگسرا	۴۳۰	۳۹/۴۲۱	۰/۰۰۱
حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس و تاکسی)	۴۳۰	۴۱/۴۳۸	۰/۰۰۰
دسترسی به سایر بخش‌های شهر	۴۳۰	۲۲/۶۹۴	۰/۰۲۲

جدول ۵، رابطه میان میزان تمایل به جابه‌جایی و رضایتمندی سکونتی را نشان می‌دهد. طبق آن، میان این دو رابطه‌ای قوی و منفی برقرار است.

جدول ۵: نتایج آزمون اسپیرمن: وجود رابطه معنادار میان تمایل به جابه‌جایی با رضایتمندی سکونتی

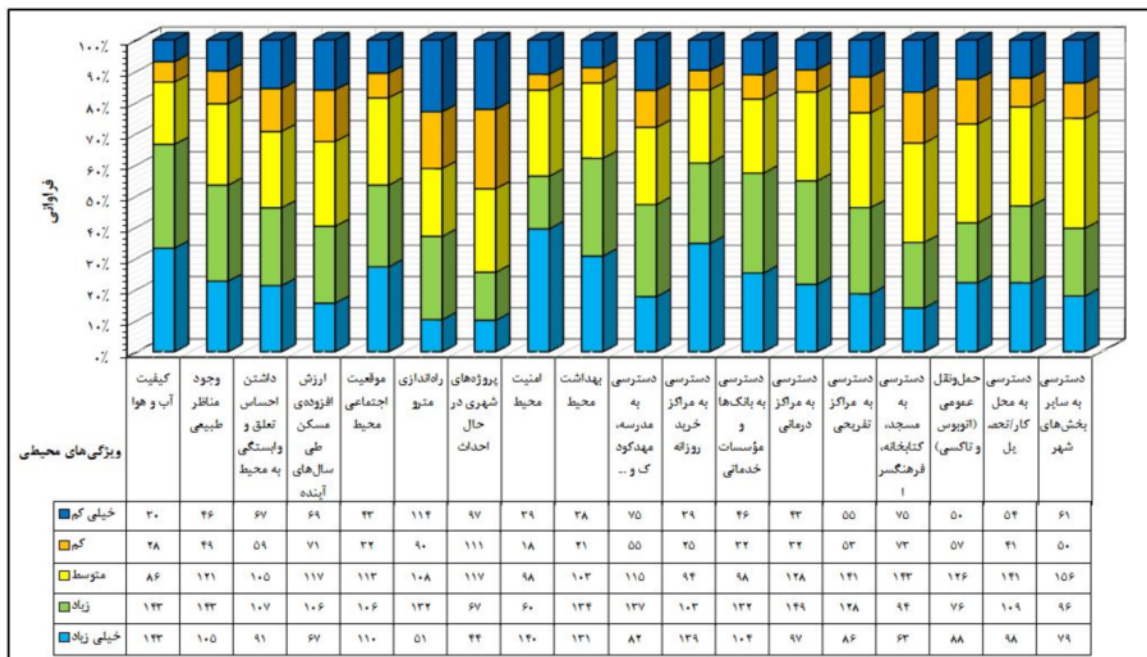
رضایتمندی سکونتی	ضریب اسپیرمن	تمایل به جابه‌جایی
	ضریب معناداری	۰/۰۰۰
	فراوانی	۴۳۰
		* ۰/۵۰۹

* معناداری در سطح اطمینان یک درصد

نشان می‌دهد. طبق این شکل، کیفیت آب و هوا بیشترین تأثیر را بر تشویق افراد به ماندن در محدوده پژوهش و رضایتمندی آنان داشته است.

همچنین، فراوانی پاسخ افراد در مورد شدت تأثیر هر متغیر محیطی بر میزان رضایتمندی آنان بررسی شد. **Error! Reference source not found.** فراوانی پاسخ افراد را به تفکیک هر ویژگی محیطی

شکل ۸: رضایتمندی افراد از ویژگی‌های محیطی در محدوده پژوهش



است. در این تحلیل، ویژگی‌های محیطی جزو متغیرهای مشاهده شده نسبت به متغیر پنهان (میزان رضایتمندی) بررسی شد. برای استخراج عامل‌ها از روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی^۳ و برای دوران عامل‌ها از دوران متعامد و ریمکس^۴ استفاده شد. همان‌طور که پیش‌تر نیز بررسی شد، هر یک از ویژگی‌های محیطی با میزان رضایتمندی رابطه معنی‌داری دارند. در این تحلیل، برای استخراج عامل‌ها از روش تحلیل مؤلفه‌های اصلی^۵ و برای دوران عامل‌ها از دوران متعامد و ریمکس^۶ استفاده شد.

دسته‌بندی ویژگی‌های محیطی بر میزان رضایتمندی افراد از محیط مسکونی

برای دسته‌بندی ویژگی‌های محیطی به تعداد محدودی عوامل عام‌تر، بر اساس پاسخ افراد، از روش تحلیل عامل تأییدی^۱ استفاده شد. با استفاده از این روش آماری می‌توان با تقلیل داده‌ها، متغیرهای وابسته را تشخیص داد و آنان را در مقیاس‌هایی با یکدیگر ترکیب کرد (دواس، ۱۳۷۶: ۲۵۳-۲۵۴). مقدار برازش مدل با آزمون بارتلت^۲ برابر با ۰/۸۶۵ به دست آمد (جدول ۶). این مقدار نشان می‌دهد که همبستگی بین داده‌ها برای تحلیل عاملی مناسب

^۳ Principal Component Analysis، زمانی بکار برده می

می شود که هدف تلخیص متغیرها باشد.

^۴ Varimax with Kaiser Normalization

^۵ Principal Component Analysis

^۶ Varimax with Kaiser Normalization

^۱ Confirmatory Factor Analysis (CFA)

^۲ Bartlett

جدول ۶: نتایج شاخص KMO و آزمون بارنلت در سنجش میزان تأثیر ویژگی‌های محیطی بر رضایتمندی افراد

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.865
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2740.529
	df	120
	Sig.	.000

را بر روی متغیر پنهان نشان می‌دهد. بالا بودن این مقدار به معنای نقش زیاد آن عامل در تبیین واریانس متغیر پنهان است. طبق جدول ۷، عامل کیفیت آب و هوا، بیشترین توانایی را در واریانس میزان رضایتمندی و دسترسی به سایر بخش‌های شهر، کم‌ترین نقش را در این باره داشته‌اند.

با توجه به ضرایب اشتراک پس از استخراج، می‌توان توانایی ویژگی‌های محیطی را در تبیین واریانس میزان رضایتمندی سنجید. سپس، مقدار ویژه هر عامل محاسبه کرد. مقدار ویژه هر عامل، نسبتی از واریانس تمامی متغیرهاست که مقدار آن از مجموع مجذور بارهای عاملی هر متغیر در آن عامل محاسبه می‌شود. مقدار ویژه هر عامل، اهمیت اکتشافی عامل‌ها

جدول ۷: مقدار ضریب اشتراک پس از استخراج برای هر ویژگی محیطی و نتایج میزان اهمیت اکتشافی عامل‌های محیطی بر رضایتمندی ساکنان

مقدار ویژه		ضریب اشتراک پس از استخراج	ویژگی‌های محیطی
درصد از واریانس	کل		
۳۷/۳۹۰	۵/۹۸۲	۰/۸۱۴	کیفیت آب و هوا
۲/۶۵۲	۰/۴۲۴	۰/۷۶۹	دسترسی به مراکز درمانی
۹/۳۳۱	۱/۴۹۳	۰/۷۶۳	وجود مناظر طبیعی و باغ‌ها
۶/۲۹۷	۱/۰۰۸	۰/۷۵۹	پروژه‌های شهری در حال احداث
۶/۳۷۹	۱/۰۲۱	۰/۷۵۳	راه‌اندازی مترو
۱/۷۹۷	۰/۲۸۷	۰/۷۲۴	دسترسی به محل کار/تحصیل
۴/۹۷۲	۰/۷۹۵	۰/۷۱۶	امنیت محیط
۳/۵۰۹	۰/۵۶۱	۰/۷۰۵	دسترسی به مراکز خرید روزانه
۴/۲۱۹	۰/۶۷۵	۰/۶۹۳	بهداشت محیط
۲/۹۳۲	۰/۴۶۹	۰/۶۹۳	دسترسی به بانک‌ها و مؤسسات خدماتی
۱/۷۴۰	۰/۲۷۸	۰/۶۴۷	دسترسی به مراکز تفریحی
۸/۳۲۶	۱/۳۳۲	۰/۶۳۵	موقعیت اجتماعی محیط
۲/۵۳۰	۰/۴۰۵	۰/۵۸۹	دسترسی به فضاهای آموزشی
۲/۰۱۸	۰/۳۲۳	۰/۵۷۲	دسترسی به مسجد، کتابخانه، فرهنگسرا
۱/۹۲۵	۰/۳۰۸	۰/۵۴۲	حمل‌ونقل عمومی (اتوبوس و تاکسی)
۳/۹۸۴	۰/۶۳۷	۰/۴۶۱	دسترسی به سایر بخش‌های شهر

عامل اصلی اثرگذار بر میزان رضایت افراد از محیط مسکونی در محدوده معالی‌آباد عبارت‌اند از: الف) کیفیت آب و هوا ب) وجود مناظر طبیعی ج) موقعیت اجتماعی محیط د) راه‌اندازی مترو ه) پروژه‌های

جدول ۸، ویژگی‌هایی را نشان می‌دهد که مقدار استخراج شده آن‌ها از یک بزرگ‌تر است. طبق این جدول، عامل کیفیت آب و هوا، بیشترین میزان اثرگذاری را داشته است. بر پایه نتایج این جدول، پنج

سنجش ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی از محل سکونت، مورد شناسی ... ۶۳

خانوارها را در سه دسته کلی تقسیم‌بندی کرد. این سه دسته عبارت‌اند از: الف) ویژگی‌های محیط طبیعی (ب) ویژگی‌های محیط اجتماعی ج) ویژگی‌های محیط مصنوع

شهری در حال احداث. این پنج عامل در مجموع، حدود ۶۸ درصد بر میزان رضایت افراد از محیط مسکونی و تشویق آنان به ماندن در محدوده معالی‌آباد تأثیر داشته‌اند. به این ترتیب می‌توان مجموعه ارزش‌های محیطی اثرگذار بر رضایتمندی سکونتی

جدول ۸: نتایج مقدار عامل استخراج شده

مقدار عامل‌های استخراج شده پس از چرخش با روش متعامد (Varimax)			مقدار عامل‌های استخراج شده بزرگ‌تر از یک		ارزش‌های محیطی	دسته‌بندی
درصد	درصد از واریانس	کل	درصد از واریانس	کل		
۱۸/۸۹۳	۱۸/۸۹۳	۳/۰۲۳	۳۷/۳۹۰	۵/۹۸۲	کیفیت آب و هوا	ویژگی‌های مرتبط با محیط طبیعی
۳۲/۳۳۸	۱۴/۴۴۵	۲/۳۱۱	۳۹/۳۳۱	۱/۴۹۳	وجود مناظر طبیعی	
۴۶/۷۳۸	۱۳/۴۰۰	۲/۱۴۴	۸/۳۲۶	۱/۳۳۲	موقعیت اجتماعی محیط	ویژگی‌های مرتبط با محیط اجتماعی
۵۷/۳۱۶	۱۰/۵۷۸	۱/۶۹۳	۶/۳۷۹	۱/۰۲۱	راه‌اندازی مترو	ویژگی‌های مرتبط با محیط مصنوع
۶۷/۷۲۲	۱۰/۴۰۶	۱/۶۶۵	۶/۲۹۷	۱/۰۰۸	پروژه‌های شهری در حال احداث	

جمع‌بندی و پیشنهاد

طبق یافته‌های پرسشگری، رضایتمندی سکونتی ساکنان محدوده معالی‌آباد، در حد بالایی ارزیابی شد. اگرچه هیچ یک از متغیرهای جمعیتی بر میزان رضایتمندی ساکنان تأثیر نداشت، اما کیفیت آب‌وهوا مهم‌ترین ویژگی محیطی اثرگذار بر رضایت ساکنان بود. در حال حاضر، محدوده معالی‌آباد از نظر ویژگی‌هایی همچون امکانات محله، امنیت محیطی و موقعیت اجتماعی در جایگاه بالایی از نظر رضایتمندی ساکنان قرار دارد. علی‌رغم مدت زمان اندکی که ساکنان محدوده در محل سکونت فعلی خود ساکن شده‌اند، رضایتمندی بالایی میان این افراد مشاهده می‌شود. این موضوع نقطه قوت مهمی محسوب می‌شود. با این حال، در بخش‌هایی از لبه خیابان شریعتی، مجتمع‌های مسکونی چهار طبقه و بیشتر و همچنین، ساختمان‌های کوتاه‌مرتبه‌ای است که با ساختمان‌های بلندمرتبه احاطه شده‌اند، رضایتمندی سکونتی اندک دیده شد.

برای حفظ ویژگی‌های کیفی محدوده پژوهش، اصلی‌ترین راهکار حفظ تعادل میان بارگذاری جمعیت و فعالیت و ظرفیت محدوده است. بر این اساس، پیشنهادهای زیر برای حفظ این تعادل ارائه می‌شود:

- تأمین سرانه‌های لازم برای سایر کاربری‌های خدماتی، به‌ویژه کاربری فضای سبز
- توجه به ابعاد محیطی و اجتماعی در اجرای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس شهری، به‌ویژه در دامنه کوه دراک و محدوده باغ‌های قصردشت
- تأمین فضاهای خدماتی و جانبی مورد نیاز در صورت تغییر کاربری زمین، به‌ویژه برای کاربری‌های تجاری بزرگ‌مقیاس در لبه خیابان شریعتی
- ایجاد فضاهای تجمع محلی برای مجتمع‌های مسکونی
- ایجاد فضاهای خدماتی متنوع، خرد و کوچک‌مقیاس در سطح محدوده
- رسیدگی به وضعیت پیاده‌روها و تقویت امکانات پیاده‌روی در سطح محدوده، به‌ویژه برای سالمندان و کودکان

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، سال چهارم، شماره ۱۱، تابستان ۱۳۹۳

- شهرداری منطقه ۶ شیراز (۱۳۹۰)، "آشنایی با منطقه ۶".
<http://www.eshiraz.ir/zone6> (دستیابی در ۵ بهمن ۱۳۹۱).

- طالبی، ژاله (۱۳۸۳)، "روابط اجتماعی در فضای شهری".
مجله نامه علوم اجتماعی، شماره ۲۴.

- عزیز، محمدمهدی، ملک محمد نژاد، صارم (۱۳۸۶)،
"بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی، مطالعه
موردی: مجتمع‌های مسکونی نور و اسکان تهران." *نشریه
هنرهای زیبا*، شماره ۳۲.

- عسگری زاده، زهرا، رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۰)، "سنجش
میزان تأثیر ارزش‌های محیطی بر انتخاب محل سکونت و
تمایل به پرداخت اقتصادی آن‌ها." *اولین کنفرانس اقتصاد
شهری*. مشهد: شهرداری مشهد.

- مهندسان مشاور فرهاد (۱۳۹۰)، *بازنگری طرح تفصیلی
مناطق ۱ و ۶ شهر شیراز*. گزارش کالبدی فضایی.

- مهندسان مشاور نقش جهان پارس (۱۳۷۴)، *طرح تفصیلی
شهر شیراز*. اداره کل مسکن و شهرسازی استان فارس.

- نقی‌زاده، محمود (۱۳۷۹)، "ویژگی‌های کیفی مسکن
مطلوب." *نشریه صفا* (دانشکده معماری و شهرسازی
دانشگاه شهید بهشتی)، سال دهم، پاییز و زمستان: ۹۰-۱۰۳.

- Abdul Rawoof, P., Pendyala, R. M., Bhat, C. R., & Waddell, P. A. (2011). Modeling the Choice Continuum: an Integrated Model of Residential Location, Auto Ownership, Bicycle Ownership, and Commute Tour Mode Choice Decisions. *Transportation*, 38 (6): 933-958.

- Aluko, O. (2011). The Effects of Location and Neighbourhood Attributes on Housing Values in Metropolitan Lagos. *Ethiopian Journal of Environmental Studies and Management*, 4 (2), 69-82.

- Barcus, H. (2004). Urban-Rural Migration in the USA: An Analysis of Residential Satisfaction. *Regional Studies*, 38 (6), 643-657.

- Beyer, M. S., Mackesey, T. W., & Montgomery, J. E. (1955). *Houses are for People*. New York: Housing Research Center, Research Publication, Cornell University.

- Boyle, M. A., & Kiel, K. A. (2001). A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities. *Journal of Real Estate Literature*, 9 (2), 117-144.

- Bruch, E. E., & Mare, R. D. (2011). *Methodological Issues in the Analysis of*

- ساخت‌وساز مطابق با کاربری زمین تعیین شده در طرح‌های بالادست

- توجه به مقیاس‌های ارائه خدمات (تقویت مقیاس‌ها خرد و محله-محور)

- حفظ تعادل امکانات میان مناطق مختلف شهر برای پراکندگی مناسب جمعیت و فعالیت

- اصلاح پخشایش کانون‌های فعالیت و سکونت در سطح شهر

منابع و مآخذ

- بابایی مقدم، فریدون، آزادی مبارکی، محمد و عقیل مددی (۱۳۹۰)، "مدلسازی محلات مسکونی مناسب شهر اردبیل به روش AHP در محیط GIS". *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی زمستان*، شماره ۴۴.

- بهزاد فر، مصطفی، قاضی زاده، ندا (۱۳۹۰)، "حس رضایت از فضای باز مسکونی (نمونه موردی: مجتمع‌های مسکونی شهر تهران)". *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۴۵.

- پاکشیر، عبدالرضا، صراف، مظفر (۱۳۸۶)، "عوامل مؤثر بر فرآیند بازساخت کالبدی کلان‌شهر، موردپژوهی محدوده شمال غرب شیراز ۱۳۵۷-۱۳۸۳". *پژوهش‌نامه علوم انسانی*، شماره ۵۳.

- دلال پور، محمدرضا (۱۳۷۶)، "برخی ملاحظات برنامه‌ریزی و طراحی در بافت فیزیکی مجتمع‌های مسکونی". *نشریه دانشکده ادبیات و علوم انسانی تبریز*، پاییز و زمستان، شماره ۱۶۰ و ۱۶۱.

- دواس، دی. ای (۱۳۷۶)، "پیمایش در تحقیقات اجتماعی". *ترجمه هوشنگ نایی*، تهران، نشر نی.

- رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی و زهرا عسگری زاده (۱۳۸۷)، "سنجش ارزش‌های محیطی تأثیرگذار در انتخاب واحدهای مسکونی ساکنین نواب با استفاده از روش انتخاب تجربی". *نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه علم و صنعت ایران، ویژه‌نامه مهندسی معماری و شهرسازی*، شماره ۶.

- سجادیان، ناهید (۱۳۸۰)، "تحلیل جغرافیایی سیاست‌های مسکن شهری تهران و پیامدهای ناشی از آن". *مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران*، شماره ۱۵۸ و ۱۵۹.

- Satisfaction. *Journal of Social Issues* , 38 (3), 107-119.
- Galster, G. C. (1981). Residential Satisfaction Compositional and Contextual Correlates. *Environment and Behavior* , 13 (6), 735-758.
 - Gayda, S. (1998). Stated Preference Survey on Residential Location Choice in Brussels. *Proceedings of the 8th World Conference on Transport Research*. Antwerpen.
 - Gökhan, B. M. (2007). The Concept of Neighbourhood in Contemporary Residential Environments: an Investigation of Occupants' Perception. Doing, Thinking, Feeling Home. Netherlands.
 - Handy, S., & Niemeier, D. (1997). Measuring Accessibility: an Exploration of Issues and Alternatives. *Environment and Planning A* , 29, 1175-1194.
 - Joong-Hwan, O. (2003). Social Bonds and the Migration Intentions of Elderly Urban Residents: The Mediating Effect of Residential Satisfaction. *Population Research and Policy Review* , 22, 127-146.
 - Kawano, M., Yoshitake, T., Tatsumi, H., & Kajita, Y. (2004). Analysis of residential Choice Behavior at Community Scale. *ERSA conference papers*. Vienna, Austria.
 - Kearns, A., & Parkes, A. (2003). Living in and Leaving Poor Neighbourhood Conditions in England. *Housing Studies* , 18 (6), 827-851.
 - Kim, J. H., Pagliari, F., & Preston, J. (2005). The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour. *Urban Studies* , 42 (9), 1-16.
 - Kytä, M., & Kahila, M. (2005). The Perceived Quality Factors of the Environment and Their Ecoefficient Accessibility. Helsinki: The Family Federation of Finland/Helsinki.
 - Larsen, M. M., Ommeren, J. v., & Pilegaard, N. (2005). Congestion and Residential Moving Behaviour in the Presence of Moving Costs. The 45th Congress of the European Regional Science Association. Vrije Universiteit Amsterdam.
 - Lerman, S. R. (1976). Location, Housing, Automobile Ownership, and Mode to Work: a Joint Choice Model. *Transportation Research Board Business Office* , 610, 6-11.
 - Mohit, M. A. (2010). Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-Cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia. *Habitat International* , 34, 18-27.
 - Molin, E., Oppewal, H., & Timmermans, H. (1996). Predicting Consumer Response to New Residential Preferences and Residential Mobility. Los Angeles: Population Studies Center Research Report 11-725.
 - Cao, X., Mokhtarian, P. L., & Handy, S. L. (2008). *Examining the Impacts of Residential Self-Selection On Travel Behavior: Methodologies and Empirical Findings*. Minneapolis, Minnesota: University of Minnesota, Humphrey Institute of Public Affairs.
 - Cavuta, G. (2003). Environmental Goods Valuation: The Total Economic Value. *The Conference of Cultural Turn in Geography*. Gorizia Campus.
 - Cho, S. H., Newman, D. H., & Wear, D. N. (2005). Community Choices and Housing Demands: A Spatial Analysis of the Southern Appalachian Highlands. *Housing Studies* , 20 (4), 549-569.
 - Cooper, J., Ryley, T., & Smith, A. (2001). Energy Trade-offs and Market Responses in Transport and Residential Land-use Patterns: Promoting Sustainable Development Policy. *Urban Studies* , 38, 1573-1588.
 - Coulombel, N. (2010). *Residential Choice and Household Behavior : State of the Art*. European Commission: École normale supérieure de Cachan.
 - Cutler, V. F. (1947). *Personal and Family Values in the Choice of a Home*. New York: Agricultural Experiment Station Bulletin, Cornell University.
 - Davies, A.-M., Laing, R., & MacMillan, D. C. (2000). The Use Of Choice Experiments In The Built Environment: An Innovative Approach. *the Third Biennial Conference of the European Society for Ecological Economics*. Vienna, Austria.
 - Des Rosiers, F., Theriault, M., Kestens, Y., & Villeneuve, P. (2002). Landscaping and House Values: An Empirical Investigation. *The Journal of Real Estate Research* , 23 (1), 139-161.
 - Deutsch, K. E., Yoon, S. Y., & Goulias, K. G. (2012). Using Sense of Place to Model Behavioral Choices. *the 91th Annual Meeting of the Transportation Research Board*. University of California.
 - Djebuarni, R., & Al-Abed, A. (2000). Satisfaction Level with Neighbourhood in Low-Income Public Housing in Yemen. *Property Management* , 18 (4), 230-242.
 - Fried, M. (1982). Residential Attachment: Sources of Residential and Community

- Sermons, M. W., & Koppelman, F. S. (2001). Representing the Differences Between Female and Male Commute Behavior in Residential Location Choice Models. *Journal of Transport Geography*, 9 (2), 101-110.
- Strazzera, E., Mura, M., & Contu, D. (2012). Combining Choice Experiments with Psychometric Scales to assess the social acceptability of wind energy development projects. *Energy Policy*, 48, 334-347.
- Timmermans, H., Borgers, A., Dijk, J., & Oppewal, H. (1992). Residential Choice Behavior of Dual Earner Households: a Decompositional Joint Choice Model. *Environment and Planning A*, 24, 517-533.
- Timmermans, H., Van Noortwijk, L., Oppewal, H., & Van der Waerden, P. (1996). Modeling Constrained Choice Behavior in Regulated Housing Markets by Means of Discrete Choice Experiments and Universal Logit Models. *Environment and Planning A*, 28, 1095-1112.
- Vázquez Rodríguez, M. X., & León, C. J. (2008). Altruism and the Economic Values of Environmental and Social Policies. *Environmental and Resource Economics*, 28 (2), 233-249.
- Walker, B., Marsh, A., Wardman, M., & Niner, P. (2002). Modelling Tenants' Choices in the Public Rented Sector: a Stated Preference Approach. *Urban Studies*, 39 (4), 665-688.
- Wang, D., & Li, S. (2004). Housing Preferences in a Transitional Housing System: the Case of Beijing. *Environment and Planning*, 36, 69-87.
- White, M. J. (1977). A Model of Residential Location Choice and Commuting by Men and Women Workers. *Journal of Regional Science*, 17 (1), 41-52.
- Zanni, A. M., Davidova, S., & Bailey, A. (2006). Analysis of Vocational and Residential Preferences of Rural Population: Application of an Experimental Technique to Rural Slovenia. *the International Association of Agricultural Economists Conference*. Gold Coast, Australia.
- Zinas, B. Z., & Jusan, M. B. (2010). Choice Behaviour of Housing Attributes: Theory and Measurement. *Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, 1 (3), 1-18.
- Housing: A Stated Choice Experiment. *Journal of Housing and the Built Environment*, 11 (3), 297-311.
- Montgomery, M., & Curtis, C. (2006). *Housing Mobility and Location Choice: A Review of the Literature*. Sydney, Australia: Urbanet, Department of Urban and Regional Planning.
- BIBLIOGRAPHY \ 1033 Noriza, Raja, Rustam Khairi Zahari, and Shanti Nadarajah. "Residential Satisfaction In Private Low-Cost Housing In The Urban Area: A Case Study of the Klang Valley, Malaysia." *Urban Dynamics & Housing Change-22nd International Housing Research Conference*. Istanbul, 2010.
- Nurlaela, S., & Curtis, C. (2012). Modeling Household Residential Location Choice and Travel Behavior and Its Relationship with Public Transport Accessibility. *15th Edition of the Euro Working Group on Transportation*. Paris: EWGT 2012.
- Ohdoko, T. (2008). *Comparison of Complete Combinatorial and Likelihood Ratio Tests: Empirical Findings from Residential Choice Experiments*. Orlando, FL: Selected paper prepared for presentation at the American Agricultural Economics Association Annual Meeting.
- Oktay, m., & Orcunoglu, H. (2007). Evaluation Of Traditional And Recent Residential Environments From Users' Point Of View: The Case Of Ozankoy, North Cyprus. international conference. Rotterdam.
- Palma, A., Picard, N., & Waddell, P. (2007). Discrete Choicemodels with Capacity Constraints: an Empirical Analysis of the Housing Market of the Greater Paris Region. *Journal of Urban Economics*, 62 (2), 204-230.
- Rivera, M. A., & Tiglaio, N. C. (2005). Modeling Residential Location Choice, Workplace Location Choice And Mode Choice Of Two-Worker Households In Metro Manila. *Eastern Asia Society for Transportation Studies*, 1167 - 1178.
- Rossi, P. H. (1955). *Why Families Move*. Beverly Hills and London: Sage Publications.
- Salfarina, A., Nor Malina, M., & Azrina, H. (2010). Trends, Problems and Needs of Urban Housing in Malaysia. *International Journal of Human and Social Sciences*, 5 (14), 977-981.