

## رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی اسلام آباد شهر تهران\*

دکتر هاشم داداش پور\*\*، بهرام علیزاده\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۸۹/۵/۲۰

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۱۰/۱۳

### چکیده

در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده و منجر به ایجاد مطالعات و جریان‌های فکری جدیدی در زمینه ارتقاء امنیت تصرف شده است. در اغلب این مطالعات، بهبود امنیت تصرف زمین برای ارتقاء شرایط زندگی خانوارها ضروری قلمداد شده است. در حال حاضر امنیت تصرف از مفهوم قانونی اولیه خود فاصله گرفته و وارد بحث‌های اجتماعی و روانشناسی شده است. براساس این رویکرد، سه عامل احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و نبود شبکه‌های حمایتی متغیرهای اصلی تحقیق را تشکیل دادند. ضمن اینکه برای بررسی کیفیت مسکن سه شاخص کالبدی مساحت زیربنا، نوع مصالح و پوشش سقف مورد توجه قرار گرفت. روش تحقیق حاضر از نوع پیمایشی بوده و از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد و عامل فقدان شبکه‌های حمایتی از عوامل اصلی در کاهش امنیت تصرف می‌باشد.

### واژه‌های کلیدی

اسکان غیررسمی، امنیت تصرف زمین، امنیت تصرف ادراکی، کیفیت مسکن، محله اسلام آباد، کلانشهر تهران

\* این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی با عنوان " بررسی و تحلیل نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی: نمونه موردی محله اسلام آباد کلان شهر تهران است که به راهنمایی دکتر هاشم داداش پور و مشاوره دکتر مجتبی رفیعیان و با حمایت مالی مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران در دانشگاه تربیت مدرس تهران انجام یافته است.

\*\* استادیار برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای تهران، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر، گروه برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای

E-mail: [h-dadashpoor@modares.ac.ir](mailto:h-dadashpoor@modares.ac.ir)

\*\*\* کارشناس ارشد شهرسازی

E-mail: [b.alizadeh@modares.ac.ir](mailto:b.alizadeh@modares.ac.ir)

## مقدمه

(لاکویان، ۱۳۶۴، ۳۱). از میان شهرهای بزرگ کشور، کلانشهر تهران به دلیل عوامل مختلفی همچون مرکزیت سیاسی، تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، صنعتی و خدماتی، بیشتر از سایر شهرها از مهاجر پذیری و سکونت غیررسمی جمعیت مهاجر برخوردار بوده و از این جهت نیز مطالعات زیادی توسط نهادها و محققان در این زمینه انجام شده است. با وجود این سابقه، در زمینه امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی کاری جدی انجام نشده است؛ بر این اساس، تحقیق حاضر می‌تواند در این زمینه راهگشا باشد.

بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و زیستی محله اسلام آباد به عنوان یکی از اسکان‌های غیررسمی کلان شهر تهران نشان از پایین بودن کیفیت مسکن در این محله دارد. پایین بودن کیفیت مسکن در اسکان‌های غیررسمی ناشی از عوامل بسیاری همانند پایین بودن میزان درآمد، فقدان مالکیت قانونی، عدم حمایت‌های دولتی و سیاسی از محله و غیره می‌تواند باشد. در این تحقیق سعی شده است که میزان ارتباط امنیت تصرف و کیفیت مسکن در محله اسلام آباد بررسی شود. برای رسیدن به این هدف، مقاله حاضر در سه بخش تنظیم شده است. بخش اول به بررسی محدوده مطالعاتی، روش تحقیق و تعیین شاخص‌های مربوطه می‌پردازد. بخش دوم مقاله بررسی مفاهیم، ابعاد و رویکردهای رایج در مورد امنیت تصرف را مورد توجه قرار می‌دهد و در نهایت مقاله با تحلیل یافته‌ها، جمع بندی و نتیجه‌گیری و نیز ارائه پیشنهادات مشخص پایان می‌پذیرد.

## محدوده مورد مطالعه

محله اسلام آباد از لحاظ تقسیمات شهری در منطقه ۲ تهران واقع شده است. منطقه دو، یکی از مناطق پنجگانه کوهپایه ای البرز است که به شکل مستطیل کشیده از تراز ارتفاعی ۱۸۰۰ متر در شمال به تراز ۱۲۰۰ متری در جنوب منتهی می‌گردد و در تقسیمات شهری در حاشیه شمال غربی کلانشهر تهران قرار گرفته است و مساحتی بالغ بر ۵۰۰۰ هکتار را شامل می‌شود. محدوده اسلام آباد به عنوان یک سکونتگاه غیررسمی در حاشیه شرقی مسیل اوین - درکه از ۱۳۵۸ تاکنون به تدریج ایجاد شده و توسعه بی ضابطه آن تا امروز ادامه یافته است. این منطقه با مساحت حدود ۶۵ هکتار از شمال به شهرک مسکونی آتی ساز، از شرق به بزرگراه چمران، از غرب به مناطق مسکونی سعادت آباد و دانشگاه امام صادق و از جنوب به باغات و زمینهای بایر محدود می‌شود. این ارتباط، صرفاً از بعد کالبدی است و فاقد ابعاد عملکردی و تعاملات اجتماعی است. از لحاظ ساختار ذهنی، اجتماعی، پیوندهای عمیقی

اسکان غیررسمی یکی از نمودهای بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها (به ویژه شهرهای بزرگ) به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمان و برنامه‌ریزی رسمی شهرسازی، با تجمعی از اقشار کم درآمد و سطح نازلی از کمیت و کیفیت زندگی شکل می‌گیرد و با عناوینی همچون حاشیه نشینی، اسکان غیررسمی، سکونتگاه‌های خودرو شناخته می‌شود (هاروی، ۱۳۷۶، ۱۷۳). واژه «اسکان غیررسمی» در حقیقت اصطلاحی منسوب به غرب است که سابقه آن به نوشته‌های متفکرینی چون رابرت پارک، اورت استون، جان ترنر و چارلز آبرامز برمی‌گردد (پیران، ۱۳۶۶، ۵۳). از آنجایی که اسکان‌های غیررسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری می‌باشد؛ بنابراین به این سکونتگاه‌ها نیاستی به عنوان بخشی از بحران شهری مسکن، بلکه بایستی به عنوان سهم فقرا، برای حل مسئله خودشان نگریسته شود (گیلبرت و همکاران، ۱۳۷۵، ۱۳۳). مشخصه‌های اصلی چنین مناطقی عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی می‌باشند (صرافی، ۱۳۸۱، ۶). مطالعات اخیر نشان داده است که از میان این مشخصه‌ها، شاخص فقدان امنیت تصرف زمین، تأثیرات منفی زیادی بر مسایل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و روانی خانوارهای ساکن در اسکان‌های غیررسمی دارد؛ بطوری که از آن در ادبیات شهرسازی امروزه بعنوان شاخص محرومیت در اسکان‌های غیررسمی یاد می‌شود (UN-HABITAT, 2003, 23).

مرور ادبیات اسکان‌های غیررسمی در ایران نشان می‌دهد که شکل‌گیری اسکان‌های غیررسمی در ایران، مربوط به دهه‌های بعد از سال‌های ۱۳۴۵ می‌باشد. رشد شتابان جمعیت و تحولات ساختاری نظام اقتصادی روستایی ایران بعد از سال‌های ۱۳۴۵ سبب مهاجرت جمعیت روستایی به شهرها گردید. در این میان، بیشتر مهاجران که توانایی مالی و اقتصادی استقرار و سکونت در محدوده رسمی شهر و پرداخت هزینه مسکن و اقامت در محدوده قانونی شهرها را نداشتند، برای تأمین سر پناه خود بویژه در شهرهای بزرگ به حاشیه یا مناطق غیر قانونی شهرها هجوم آوردند. هر چند که شدت و حجم این مسأله در استان‌های کشور و شهرهای آنها بسته به شرایط اقتصادی و تمرکز صنایع متفاوت است. آنچه مسلم است این می‌باشد که پدیده اسکان غیررسمی یکی از مهمترین مشکلات شهرهای بزرگ از جمله تهران، مشهد، تبریز، اصفهان، کرمانشاه، اهواز، بندرعباس، زاهدان، رشت است. برآورد می‌شود یک هفتم جمعیت این شهرها در سکونتگاه‌های غیررسمی ساکن باشند

اجتماعی و کالبدی محله اسلام آباد نشان از وجود سکونتگاهی غیررسمی و بافت بدون برنامه ریزی در شهر تهران می‌باشد. (براساس اطلاعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۹).

### روش تحقیق

از آنجایی که تحقیق حاضر از نوع کاربردی است، از برداشت میدانی (روش پیمایشی) برای جمع آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شد. مطابق این روش، پرسشنامه‌هایی تهیه و در جامعه هدف (محله اسلام آباد) به تکمیل آنها اقدام گردید. بر اساس آمار سال ۸۵، تعداد خانوارهای ساکن در محله اسلام آباد در حدود ۱۰۸۲ خانوار می باشد که از میان آنها حدود ۱۰ درصد خانوارها، معادل ۱۰۱ خانوار، براساس روش نمونه‌گیری تخمینی<sup>۱</sup> بعنوان حجم نمونه آماری انتخاب شد و در نهایت به منظور تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، از روش آماری توصیفی - تحلیلی و استنباطی استفاده گردید. بر اساس این روش، اطلاعات جمع‌آوری شده به صورت جدول‌های توزیع فراوانی، پارامترهای آماری و نمودارها مورد تحلیل قرار گرفت. سپس روابط بین متغیرها با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عاملی<sup>۲</sup>، آلفای کرونباخ<sup>۳</sup>، ضریب همبستگی پیرسون و رگرسیون چندگانه در بسته نرم افزاری SPSS مورد تحلیل قرار گرفت.

### شاخص‌های تحقیق

لازمه تحقیق برای موضوع خاص، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله مراتبی هر یک از عناصر در فرآیند تحقیق است. این مهم از طریق تعریف مفاهیم، ابعاد، مولفه‌ها و متغیرها امکان‌پذیر می‌شود و از این راه امکان بررسی پرسشها و فرضیه‌های تحقیق و سنجش آنها و نهایتاً دستیابی به اهداف تحقیق به روش علمی و عملی به وجود می‌آید. بر این اساس، برای دستیابی به هدف تحقیق لازم است که ابتدا ابعاد، مولفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف شناسایی گردد و برای دستیابی به مولفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف منطقی‌ترین راه استفاده از تجارب و نوشته‌های جهانی و داخلی می باشد. مطابق بررسی‌های انجام شده توسط محقق، برای سنجش میزان امنیت تصرف ادراکی از ۹ شاخص ذهنی و برای سنجش کیفیت مسکن از سه شاخص کالبدی استفاده شده است که این شاخص‌ها به طور خلاصه در جدول ۱ آمده است.

بین این منطقه و محدوده ده ونک به چشم می‌خورد که ناشی از پیوستگی کالبدی این دو محدوده قبل از احداث اتوبان چمران و اتصال کالبدی این دو می‌باشد (نقشه ۱).



شکل ۱- موقعیت محدوده مطالعه در منطقه ۲ کلانشهر تهران مأخذ: نگارندگان

محدوده اسلام آباد در کمتر از ۴۰ سال از مجموعه باغات ده ونک به بافتی پر مسأله و بحرانی در دل کلانشهر تهران بدل شده است (مهندسی مشاور شهرسازی و معماری سرآوند، طرح بهسازی اسلام آباد، ۱۳۸۴). در حال حاضر در محله اسلام آباد، حدود ۱۰۸۲ خانوار در ۱۰۵۹ واحد مسکونی وجود دارد. تعداد جمعیت ساکن این محله برابر ۳۷۴۷ نفر با نسبت جنسی ۱۰۴ می باشد که از این تعداد حدود ۳۲۱۸ نفر (حدود ۸۵ درصد) باسواد می باشند. اقتصاد این محله بیشتر متکی به بازارهای غیررسمی بوده و اغلب ساکنان این محله در شغل های کاذب (دستفروشی، گل فروشی، سیگار فروشی و غیره) مشغول به کار هستند. از تعداد افراد ساکن در این محله حدود ۱۲۵۴ نفر (۳۳ درصد) شاغل و ۲۲۳ نفر (۶ درصد) بیکارند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵ و برداشت های میدانی، ۱۳۸۹). کاربری های وضع موجود بطور کلی شامل کاربری مسکونی، خرده فروشی، خدمات محله‌ای، فضاهای مذهبی، فضای سبز و تعمیرگاه ماشین می باشد. فضاهای سبز موجود در سطح محله غالباً باغ های بجای مانده از دوران گذشته در دره اوین - درکه و حاشیه رودخانه درکه می باشد و کاربری‌های مسکونی موجود نیز به تدریج و بصورت کاملاً ارگانیک و غیررسمی در داخل این باغ ها سر بر آورده اند. کاربری آموزشی محله اسلام آباد یک دیستان است که در اسلام آباد شمالی و در کنار مسجد واقع شده است. عملکرد این مدرسه کاملاً محلی بوده و از لحاظ کالبدی شرایط مناسبی ندارد. بررسی مسایل اقتصادی،

جدول ۱- شاخص‌های تحقیق

شاخص‌های سنجش	موارد سنجش
نگرانی از نوع تملک، نگرانی از عدم ارایه تسهیلات شهری توسط شهرداری، نگرانی از غیر رسمی بودن محله، نگرانی از بی خانمانی بعد از تخلیه محله، نگرانی از احتمال تخلیه محله در هر لحظه، نگرانی از احتمال تخلیه محله در ۵ سال آینده، نگرانی خانوار از عدم حمایت فامیل و سازمان‌های محلی، نگرانی از عدم حمایت سیاسی و دولتی از محله، میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در این محله.	امنیت تصرف ادراکی
مساحت زیر بنا، نوع مصالح و پوشش سقف.	کیفیت مسکن

مأخذ: نگارندگان

## مفهوم، ابعاد و رویکردهای ارتقایی امنیت تصرف در

### اسکان‌های غیررسمی

در حال حاضر درصد بالایی (حدود ۸۰ درصد) از مردم سراسر جهان در معرض از دست دادن محل زندگی خود هستند و این مسئله در کشورهای از جهان که درصد بالایی از مردم در سکونتگاه‌های غیر رسمی زندگی می‌کنند، شدت بیشتری به خود گرفته است (ایراندوست، ۱۳۸۸، ۳۳). در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی<sup>۴</sup> را به خود جلب کرده است. این امر منجر به ایجاد جریان‌های فکری نوین در زمینه ارتقاء امنیت تصرف در مباحث آکادمیک در دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی شده است. در اغلب این مطالعات، بحث ایجاد امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیر رسمی برای بهبود شرایط ساکنان لازم دانسته شده است. در این تحقیقات فرض بر این است که امنیت تصرف منجر به ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک ابتکار کنش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و زیر ساخت‌های شهری، بهبود شرایط بهداشتی، ایجاد اعتبار، توانمندسازی بازارهای زمین و ایجاد انگیزه در ساکنان در همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود (Van gelder, 2009, 1). در سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران آمده است که مسأله بالاترکلیفی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران از نظر قانونی - که ساکنان را دائم در خطر تخریب، تخلیه و تعرض رسمی نگاه می‌دارد - موجب احساس ناامیدی و عدم امنیت خانوارها و مانع انگیزه سرمایه‌گذاری، مشارکت اجتماعی و همبستگی آنها با جامعه شهری شده است (شرکت عمران و بهسازی، سند توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر

رسمی در ایران، ۱۳۸۲). سازمان اسکان بشر در سال ۲۰۰۳ میلادی، امنیت تصرف زمین را " قابلیت زندگی کردن در یک مکان بدون ترس از دست دادن آن مکان" تعریف کرده است (UN-HABITAT, 2003, 11). ولی این تعریف در سال‌های اخیر دستخوش تحول شده و از مفهوم ساده قانونی اولیه خود فاصله گرفته و وارد بحث‌های روانشناسی اجتماعی شده است. مطابق یافته‌های جدید، امنیت تصرف دارای ابعاد سه گانه قانونی، عرفی و ادراکی می‌باشد و بدون در نظر گرفتن این ابعاد قابل تعریف نمی‌باشد (Van Gelder, 2009, 3). در واقع امروزه امنیت تصرف از سه بعد قانونی، غیررسمی و ادراکی تعریف می‌شود که در ذیل درباره هر یک از آنها توضیحاتی ارائه می‌شود.

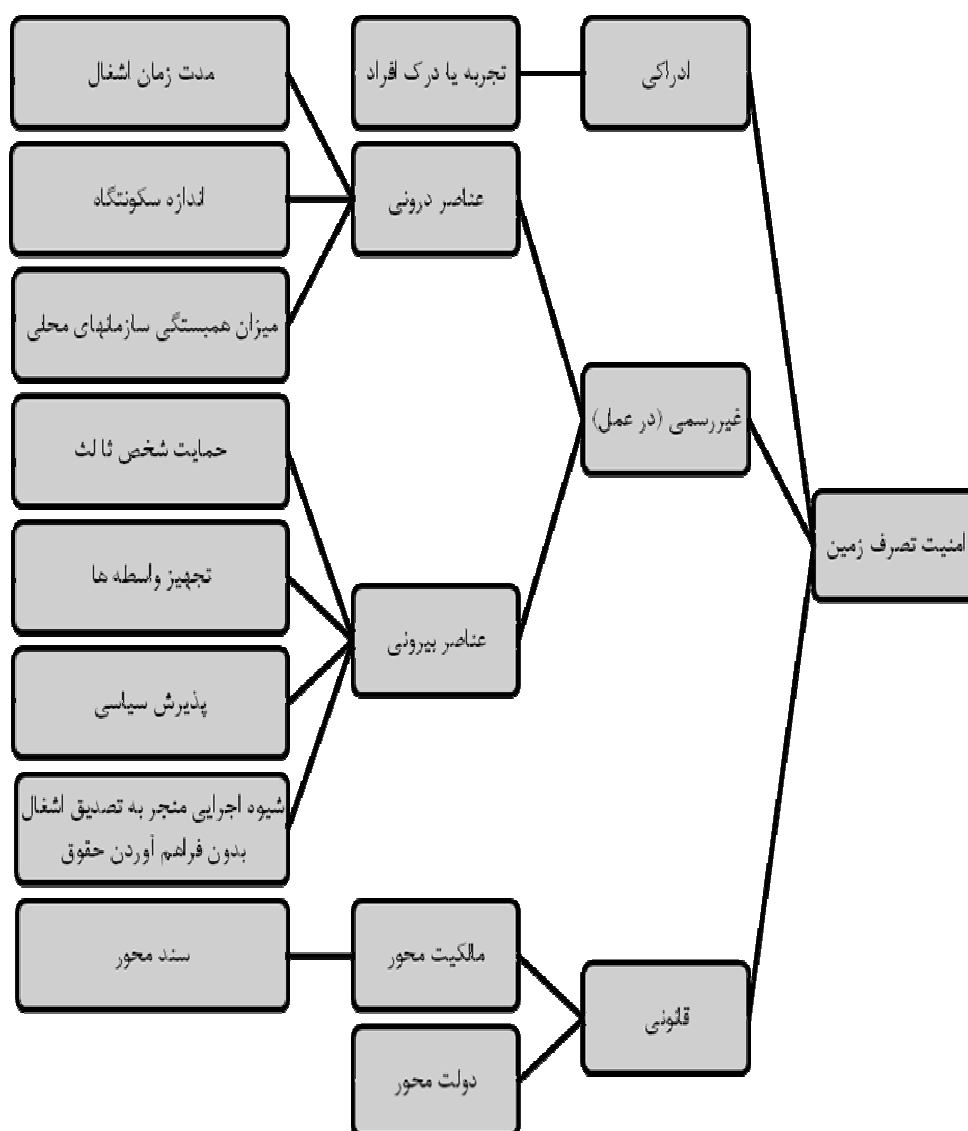
**الف) امنیت تصرف قانونی<sup>۵</sup>:** در این رویکرد، امنیت تصرف زمین مساوی با کاهش نااطمینانی مالکیت زمین تعریف شده است. این رویکرد بر رسمی و غیررسمی بودن اسکان خانوار در سکونتگاه‌ها تاکید دارد و امنیت تصرف را همانند حقوق مالکیت در نظر می‌گیرد و ملاک سنجش آن، بود و نبود سند شخصی برای مسکن می‌باشد. مطابق دیدگاه سازمان اسکان بشر افراد زمانی می‌توانند بگویند که از امنیت تصرف زمین برخوردارند که هیچ عاملی بجز بحران‌های استثنایی همانند زلزله و سیل و غیره نتواند آنها را از خانه و زمینی که در آن ساکنند، کوچ دهد. این رویکرد دولت‌گرا و مالکیت محور می‌باشد (Ibid, 3).

**ب) امنیت تصرف غیررسمی (در عمل)<sup>۶</sup>:** در این رویکرد، امنیت تصرف از طریق عوامل فرا قانونی<sup>۷</sup> همچون میزان همبستگی سازمان‌های اجتماع محل، اندازه سکونتگاه، حمایت‌های اشخاص سیاسی، مدت سکونت خانوارها در سکونتگاه‌ها ایجاد می‌شود. در

می‌باشد؛ یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خود دارند. به گفته دوبل (Doebele, 1978, 111) "امنیت تصرف یک چیز ذهنی است و بیشتر متوجه درک ساکنان از موقعیت تصرفیشان می‌باشد". این نوع از امنیت به علت ذهنی بودنش در میان ساکنان محلات متفاوت می‌باشد. در واقع امنیت تصرف ادراکی زمین چیزی بیشتر و یا کمتر از تجربه اشخاص از موقعیت تصرفی شان نمی‌باشد. در شکل ۲ برای درک بهتر این مفهوم عناصر اصلی امنیت تصرف زمین آمده است.

واقع این نوع امنیت تصرف از طریق کنترل‌هایی که توسط ساکنین محله اعمال می‌شود، ایجاد می‌شود. این نوع از امنیت تصرف، حالت قانونی نداشته و با گذشت زمان در سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش می‌یابد و با فراهم آمدن خدمات زیر ساختی و سرشماری‌های انجام شده و هرگونه سندی که وجود این گونه سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد قدرت می‌گیرد (همان منابع، ص ۳).

**ج) امنیت تصرف ادراکی<sup>۸</sup>:** این نوع از امنیت تصرف، حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرفی خود



مأخذ: نگارندگان

شکل ۲- ابعاد سه گانه امنیت تصرف زمین و عناصر تشکیل دهنده آن

## رویکردهای تامین حق تصرف در اسکان‌های غیررسمی

تا ابتدای دهه ۱۹۷۰، تحت تاثیر نگرش‌های لیبرالی، حداقل دخالت دولت در امر مسکن و همچنین پدیده بد مسکنی و اسکان‌های غیررسمی دستور کار بسیاری از دولت‌ها بود. "نادیده گرفتن" غالباً بر این فرض استوار بوده است که این سکونتگاه‌ها اجتناب ناپذیر بوده و در گذر زمان و با توسعه اقتصادی مشکل آنها برطرف خواهد شد (UN-Habitat, 2003) براساس این فرض، برای از میان رفتن سکونتگاه‌های غیررسمی "نادیده انگاری" را بهترین راه حل می‌دانستند. این رویکرد بیشتر در کشورهای آمریکای لاتین، آنکارا، کاراکاس و لیما مورد توجه قرار گرفته است. به مرور زمان روشن شد که وعده‌های لیبرالیسم در رفع مشکل سکونتگاه‌های غیررسمی و فقیرنشین چندان درست نبوده و توسعه اقتصادی نمی‌تواند تحول مورد انتظار را در مورد سکونتگاه‌های کم درآمد ایجاد کند. از این رو، در شرایط ناتوانی بسیاری از دولت‌ها برای مقابله با سکونتگاه‌ها، حذف، تخلیه اجباری و تخریب سکونتگاه‌های غیررسمی به رویکردی فراگیر بدل شد. "حذف و تخلیه اجباری"، در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، به ویژه در کشورهای با نظام سیاسی متمرکز و نیز کشورهای دارای حکمروایی و اداره محلی ضعیف، به راه حل رایجی بدل شد. دولت‌ها معمولاً برای این کار خود سه توجیه "زیباسازی و بهسازی شهری"، "مبارزه با مشکلات بهداشتی" و "مبارزه با مشکلات و مسایل اجتماعی و جرم خیزی" در این سکونتگاه‌ها عنوان می‌کردند (پیران، ۱۳۸۲، ۱۵۲-۱۵۰). این رویکرد در طی دهه‌های بعد (اواسط دهه ۸۰ و اوایل دهه ۹۰) توسط افرادی همانند ترنر و آبرامز مورد نقد قرار گرفت. به نظر این محققان، اسکان‌های غیررسمی دارای توان بالقوه برای ارتقای محلات خود هستند و فقط نیاز است که جهت دهی شوند. بنابراین این محققان "رویکرد خودیاری" را در دهه ۹۰ برای بهبود شرایط اسکان غیررسمی عنوان کردند. از این دوره به بعد است که مسئله امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی مطرح شده است. بین سال‌های ۱۹۹۹ - ۲۰۰۲ با تلاش افرادی همانند دوستو (De Soto, 2000)، پین (Payne, 2001) و غیره، اهمیت امنیت تصرف در برنامه‌های ارتقایی اسکان‌های غیررسمی مورد توجه زیاد قرار گرفته است. به دنبال نتایج این تحقیقات، رویکردهایی توسط سازمان‌های جهانی مانند بانک جهانی و سازمان اسکان بشر

برای ارتقاء امنیت تصرف در اکثر کشورهای جهان پیشنهاد شد. رویکردهای تامین حق تصرف در اسکان‌های غیررسمی را بر اساس دوره‌های زمانی می‌توان در دو گروه سنتی و نوین طبقه بندی کرد:

**رویکردهای سنتی:** رویکردهای سنتی تامین حق سکونت در اسکان‌های غیررسمی از نتایج مطالعات د سوتو در کشور پرو تاثیر زیادی گرفته است. این رویکرد راه حل کاهش ناامنی تصرف در اسکان‌های غیررسمی را در قانونی آنها می‌داند. برنامه‌های پیشنهادی آن، ارایه سند مالکیت قانونی و ارایه وام‌های رهنی برای کسب سند مالکیت و ارتقاء کیفیت مسکن می‌باشد. این رویکرد بنا به مبانی فلسفی خود، به مسئله امنیت تصرف دیدگاهی از بالا به پایین دارد و امنیت تصرف را بیشتر از بعد قانونی مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد و در برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی خود هیچ توجهی به سیستم‌های عرفی و غیررسمی رایج در اسکان‌های غیررسمی نمی‌کند. این رویکرد در حال حاضر در اکثر کشورهای توسعه یافته منسوخ شده است، درحالیکه هنوز جای پای این رویکرد را در اکثر کشورهای در حال توسعه و توسعه نیافته می‌توان سراغ گرفت.

**رویکردهای نوین:** برنامه‌ها و رویکردهای سنتی تامین حق تصرف در عمل زیاد موفق نبوده‌اند؛ علت اصلی این امر را می‌توان به طور کلی در موارد زیر خلاصه کرد:

- تمرکز بیش از حد به برنامه‌های ارایه سند مالکیت شخصی، بازگشت وام و وثیقه معتبر برای ارایه وام؛
- عدم توجه به نیازهای گروه‌های اجتماعی مختلف از جمله مستاجران در میان فقرای شهری؛
- در نظر نگرفتن مالکیت‌های موجود و عرفی و ویژگی‌ها و زمینه‌های تاریخی، اجتماعی و سیاسی سکونتگاه‌ها؛
- عدم توجه به برنامه‌های کاهش فقر.

مطالعات اخیر نشان داده است که برای ساکنان سکونتگاه‌های فقیر شهری، ابعاد دیگری از امنیت (زمین) همانند دسترسی به خدمات اجتماعی پایه، فرصت‌های شغلی و قوانین عادلانه، بسیار مهمتر از کسب سند مالکیت می‌باشد. با این حال، امنیت تصرف در اکثر کشورهای در حال توسعه، بیشتر با وجود و عدم وجود سند شخصی مورد شناسایی قرار می‌گیرد. در رویکردهای نوین، علاوه بر سیستم‌های تصرف قانونی، بر سیستم‌های تصرف عرفی و نیمه

میزان درآمد خود را بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان در ماه عنوان کرده‌اند. از میان خانوارهای نمونه آماری ۴۵ درصد آنها مدت سکونت خود در محله را بالای ۱۰ سال، ۳۵ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۱۰ درصد بین ۲ تا ۵ سال و ۱۰ درصد کمتر از ۲ سال بیان کرده‌اند. ۱۶ درصد خانوارها دارای قولنامه رسمی (نوشته شده در بنگاه) و ۶۱ درصد به صورت توافقی و با قولنامه غیررسمی زمین مسکونی خود را تهیه کرده‌اند، ۳ درصد مستاجر و ۸ درصد نحوه تهیه زمین مسکونی خود را اعلام نکرده‌اند - بنا به شناخت محقق از سکونتگاه مزبور، این درصد به عنوان تصرف عدوانی مورد توجه قرار گرفته است. در حدود ۴ درصد خانوارها، ارایه تسهیلات و خدمات زیرساختی (آب، برق و گاز) توسط شهرداری را در محله مورد نظر ضعیف، ۲۲ درصد متوسط، ۴۵ درصد خوب و ۲۹ درصد در حد خیلی خوب ارزیابی کرده‌اند.

### یافته‌های تحلیلی تحقیق

در این قسمت از مقاله، ابتدا با استفاده از روش‌های آماری نظیر تحلیل عاملی و آلفای کرونباخ به ترتیب روایی و پایایی پرسشنامه بررسی گردید. در ادامه برای کمی‌سازی گویه‌های کیفی (۵ گزینه‌ای طیف لیکرت) پرسشنامه از روش مقیاس‌سازی استفاده شد. در نهایت برای بررسی درستی و نادرستی فرضیه تحقیق و برآورد میزان ارتباط بین متغیرهای تحقیق به ترتیب از روش‌های آماری همبستگی پیرسون و رگرسیون چند متغیره استفاده شد.

### بررسی روایی و پایایی تحقیق

قبل از پرداختن به یافته‌های تحلیلی تحقیق به منظور روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ گام به گام استفاده شد. مطابق نتایج این آزمون‌ها، از میان ۹ شاخص اولیه سنجش میزان ناامنی تصرف خانوارهای محله اسلام آباد (نگاه کنید به بخش شاخص‌های تحقیق)، شاخص نگرانی از عدم ارایه تسهیلات شهری توسط شهرداری به خاطر پایایی و روایی پرسشنامه حذف شد و ۸ شاخص باقی مانده به ۳ عامل برتر با عناوین " (۱) احتمال تخلیه، (۲) ترس از تخلیه و (۳) نبود شبکه‌های حمایتی با تخمین ۸۴ درصد از میانگین کل تقلیل یافت (جدول ۲).

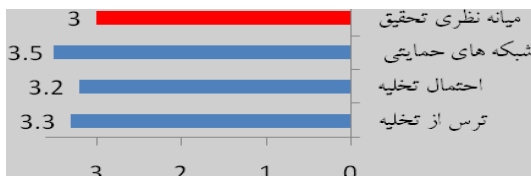
قانونی نیز توجه می‌شود. این رویکرد علت اصلی شکست رویکردهای سنتی تامین حق تصرف را در نادیده گرفتن عوامل غیرقانونی و فراقانونی در ایجاد امنیت تصرف ادراکی خانوارها می‌داند. تجربیات مختلف نیز نشان داده است که سیستم‌های تصرفی عرفی بیشتر از سیستم‌های تصرف قانونی در دسترسی فقرا به زمین و مسکن مفید می‌باشد. علاوه بر این، در گرایش‌های سیاسی جدید از دخالت مستقیم در امر تصرف اجتناب کرده و از "ابزارهای میانجی‌گری" از جمله مصوبات و راهبردهای زمین استفاده می‌کنند. این ابزارها جزء روش‌های ارزان و امکان پذیر در افزایش امنیت تصرف زمین به حساب می‌آیند. ابزارهای میانجی باعث افزایش امنیت ادراکی در میان فقرای شهری شده و با کنترل قیمت زمین، منجر به افزایش امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌شود. بطور خلاصه می‌توان گفت که در رویکردهای سیاسی جدید، بهبود امنیت تصرف، کنترل جهت‌گیری‌های بازار زمین و مسکن و ایجاد عدالت بطور همزمان مطرح می‌گردند (De suoza, 1999). به پیروی از مطالعات اخیر، در مقاله حاضر، برای سنجش میزان امنیت تصرف در محله اسلام آباد از امنیت تصرف ادراکی استفاده شده است. امنیت تصرف ادراکی در واقع میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی شان ادراک می‌کنند. هم چنین این میزان امنیت تنها ناشی از موقعیت قانونی تصرف (سند مالکیت قانونی) نمی‌باشد؛ بلکه در کنار سند مالکیت قانونی، عوامل دیگری که بیشتر غیر قانونی و عرفی می‌باشند، در این احساس امنیت دخیل می‌باشند.

### یافته‌های توصیفی تحقیق

این قسمت برای شناسایی وضعیت خانوارهای نمونه آماری تنظیم شده و نتایج این بخش بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده است. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده از کل نمونه آماری که بالغ بر ۱۰۱ خانوار می‌باشد، ۶۱/۴ درصد پاسخگویان را مردان و ۳۸/۶ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. از نظر تحصیلات ۹ درصد از پاسخگویان بی سواد، ۳۳ درصد دارای تحصیلات دیپلم و بالاتر و حدود ۵۸ درصد دارای تحصیلات مدرسه‌ای یا زیر دیپلم می‌باشند. ۲۵ درصد خانوارها میزان درآمد خود را در حد خوب (بین ۵۰۰ - ۷۰۰ هزار تومان در ماه)، ۵۰ درصد در حد متوسط (بین ۳۰۰ - ۵۰۰ هزار تومان در ماه) و حدود ۲۵ درصد باقی مانده،

جدول ۲- عامل های سنجش میزان ناامنی تصرف و شاخص های مربوطه ( نتایج تحلیل عاملی اکتشافی گام به گام )  
 مأخذ: نگارندگان ( ضریب آلفای کرونباخ مدل 0/761 گزارش شده که بالای 0/7 می باشد )

عامل	شاخص ها	درصد وایانس توضیحی	درصد واریانس توضیحی کل
ترس از تخلیه	نگرانی از نوع تملک، نگرانی از غیررسمی بودن محله و ترس از بی خانمانی بعد از تخلیه	۳۳,۵	۸۴
احتمال تخلیه	احتمال تخلیه در هر لحظه و احتمال تخلیه در ۵ سال آینده	۲۸,۳	
عدم پشتیبانی شبکه های حمایتی	نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی اجتماعی، نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی شخصی و میزان رضایت شهرداری از سکونت خانوار	۲۱,۴	



شکل ۳- نمرات عامل های سنجش میزان امنیت تصرف ادراکی و مقایسه آنها با میانۀ نظری تحقیق  
 مأخذ: نگارندگان

### کیفیت مسکن

برای سنجش کیفیت مسکن از سه شاخص کالبدی مساحت زیر بنا، نوع مصالح و نوع پوشش سقف در یک طیف ۳ گزینه ای (خوب، متوسط و بد) استفاده شد. یافته های تحقیق نشان داد که از میان ۱۰۱ خانوار (نمونه آماری)، ۵۷ درصد خانوارها دارای مسکن با کیفیت خوب (مرمتی)، ۴۳ درصد خانوارها صاحب مسکن با کیفیت متوسط (تخریبی) و ۱ خانوار در مسکن با کیفیت بد (مصالح موقتی کپر و خانه ساخته شده از حلبی) زندگی می کنند (جدول ۳). در حالت کلی نمره میانگین کیفیت مسکن (شامل سه شاخص مساحت زیر بنا، نوع مصالح و نوع پوشش سقف) برابر ۲,۶ از ۴ گزارش شد.

جدول ۳- کیفیت مسکن خانوارهای نمونه آماری  
 مأخذ: نگارندگان

تعداد	خوب	متوسط	بد	جمع کل
۵۷	۴۳	۱	۱۰۱	
۵۶,۴ درصد	۴۲,۶	۱	۱۰۰	

### کمی سازی میزان ناامنی تصرف خانوارهای محله اسلام آباد

بعد از تعیین عامل های برتر سنجش ناامنی تصرف، جهت کمی سازی آنها از روش مقیاس سازی استفاده شد. از آنجایی که سؤالات پرسشنامه به صورت طیف ۵ گزینه ای لیکرت ( از خیلی کم تا خیلی زیاد) تنظیم شده بودند، با دادن کدهای ۱ تا ۵ میزان نمره هر شاخص برای هر خانوار بدست آمد. سپس میانگین نمرات خانوارها به عنوان نمره آن شاخص مورد توجه قرار گرفت. بعد از محاسبه نمره تمام شاخص ها، نمره عامل ها نیز از طریق میانگین ساده شاخص های مربوط به هر عامل بدست آمد. در پایان برای محاسبه نمره کلی، از میانگین ساده نمرات عامل ها استفاده شده و با میانۀ نظری تحقیق (عدد ۳) مقایسه گردید. نتایج نشان داد که میانگین نمره (میزان) عامل ترس از تخلیه (شامل ۳ شاخص نگرانی از نوع تملک، نگرانی از غیررسمی بودن محله و ترس از بی خانمانی بعد از تخلیه) در محله اسلام آباد برابر ۳,۳، میزان عامل احتمال تخلیه (شامل ۲ شاخص احتمال تخلیه در هر لحظه و احتمال تخلیه در ۵ سال آینده) برابر ۳,۲ و میزان عامل عدم پشتیبانی شبکه های حمایتی (شامل ۳ شاخص نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی اجتماعی، نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی شخصی و میزان رضایت شهرداری از سکونت خانوار) برابر ۳,۵ می باشد. (شکل ۳).



### بررسی ارتباط بین عوامل ناامنی تصرف زمین

به منظور بررسی نوع و جهت ارتباط بین عوامل تاثیرگذار در میزان ناامنی تصرف از آزمون ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. نتایج آزمون پیرسون نشان داد که بین هر سه عامل احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و نبود شبکه‌های حمایتی رابطه معنادار و مثبت وجود دارد (با ضریب اطمینان ۹۹ درصد). نتایج این آزمون اولاً نشان می‌دهد که عامل‌های تحقیق از دقت پیشگویی زیادی برخوردار بوده و هوشمندانه انتخاب شده اند؛ ثانیاً این نتایج راه را برای تحلیل‌های بعدی همچنین ضریب رگرسیون چند متغیره باز می‌گذارد (جدول ۴). بعد از اطمینان از وجود رابطه میان متغیرها، برای تعیین میزان این ارتباطات از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شد. این بررسی نشان داد که هر سه عامل بر میزان ناامنی تصرف تاثیر مثبت دارند و همچنین مشخص گردید که میزان تاثیر گذاری عامل نبود شبکه‌های حمایتی در فقدان امنیت تصرف زمین در محله اسلام آباد نسبت به دو عامل دیگر زیادتر می‌باشد (جدول شماره ۵).

### بررسی فرضیه تحقیق

فرضیه تحقیق "به نظر می‌رسد، بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن در محله اسلام آباد رابطه وجود دارد." . برای اثبات و رد این فرضیه از فروض صفر زیر  $H_0$  استفاده شد:

$H_{01}$  = بین عامل احتمال تخلیه و کیفیت مسکن خانوار رابطه معناداری وجود ندارد.

$H_{02}$  = بین عامل ترس از تخلیه و کیفیت مسکن خانوار رابطه معناداری وجود ندارد.

$H_{03}$  = بین عامل فقدان شبکه‌های حمایتی و کیفیت مسکن رابطه معناداری وجود ندارد.

با توجه به ماهیت فروض اولیه از روش‌های آماری همبستگی پیرسون برای (عدم) وجود و نوع (مثبت و منفی) ارتباط بین فروض استفاده شد که نتایج نشان داد که بین متغیرهای ترس از تخلیه، احتمال تخلیه، فقدان شبکه‌های حمایتی و کیفیت مسکن رابطه معنی دار و منفی وجود دارد. با توجه به این نتایج هر ۳ فرضیه صفر تحقیق که مدعی بر عدم ارتباط بین این متغیرها بود رد شده و فرضیه تحقیق که بیانگر وجود ارتباط معنادار بین ناامنی تصرف و کیفیت مسکن می‌باشد، تایید می‌شود (جدول ۶).

همچنین در این تحقیق، برای تعیین میزان تاثیر متغیرهای ناامنی تصرف زمین بر کیفیت مسکن از روش آماری رگرسیون چند متغیره استفاده شد. نتایج این آزمون نشان داد که پایین بودن کیفیت مسکن در محله اسلام آباد در حدود ۷۱ درصد ناشی از سه عامل احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و نبود شبکه‌های حمایتی می‌باشد. همچنین مشخص شد که از میان این عوامل تاثیر گذار، عامل فقدان شبکه‌های حمایتی بیشتر از دو عامل دیگر، احتمال تخلیه و ترس از تخلیه، در متغیر کیفیت مسکن در محله اسلام آباد تاثیر گذاشته است (جدول ۷).

مأخذ: نگارندگان

جدول ۴- نتایج حاصل از روش آماری همبستگی پیرسون بین عامل‌های سنجش ناامنی تصرف

	عامل‌ها	ترس از تخلیه	احتمال تخلیه	نبود شبکه‌های حمایتی
امنیت تصرف	ضریب پیرسون	.710**	.431**	.670**
	سطح معنی داری	.000	.000	.000
	تعداد	101	101	101
**. Correlation is significant at the 0.01 level				

جدول ۵- نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عامل های سنجش ناامنی تصرف مأخذ: نگارندگان

عامل ها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معنی داری
	B	Std. Error	Beta	
ترس از تخلیه	.338	.027	.494	.000
احتمال تخلیه	.309	.028	.409	.000
نبود شبکه حمایتی	.354	.028	.506	.000

متغیر وابسته : ناامنی تصرف  $r = 0/931$  ,  $r^2 = \frac{0}{866}$  ,  $\text{sing} = 0/000$

جدول ۶- میزان ضرایب همبستگی پیرسون بین عامل های احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و فقدان شبکه های حمایتی در کیفیت مسکن در محله اسلام آباد

مأخذ: نگارندگان

متغیر وابسته	شاخص های آماری	ترس از تخلیه	احتمال تخلیه	فقدان شبکه های حمایتی
کیفیت مسکن	ضریب همبستگی پیرسون	-.572**	-.205*	-.750**
	سطح همبستگی	.000	.039	.000
	تعداد خانوار	101	101	101

جدول ۷- میزان تاثیرات عامل های احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و فقدان شبکه های حمایتی بر میزان کیفیت مسکن در محله اسلام آباد

مأخذ: نگارندگان

عامل ها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معنی داری
	B	Std. Error	Beta	
ترس از تخلیه	-.139	.025	-.325	.000
احتمال تخلیه	-.096	.026	-.202	.000
فقدان شبکه های حمایتی	-.280	.026	-.639	.000

متغیر وابسته : کیفیت مسکن,  $r = 0/842$  ,  $r^2 = \frac{0}{71}$  ,  $\text{sing} = 0/000$

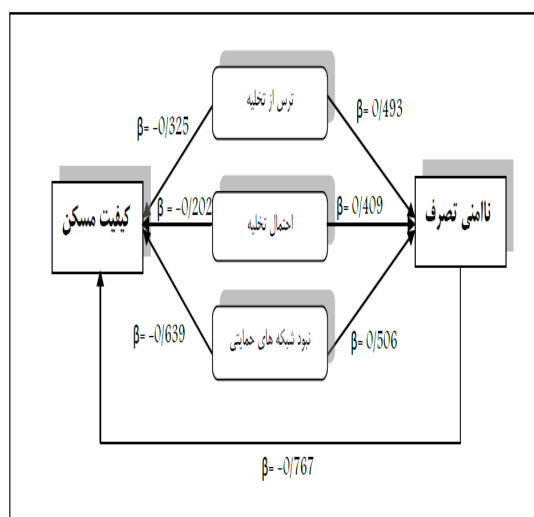
## نتیجه گیری

دولتی در میزان امنیت ادراکی خانوارها تاثیر می گذارد. در ادامه امنیت تصرف ادراکی بر اساس رویکرد روانشناسی اجتماعی و با کمک روش آماری تحلیل عاملی اکتشافی به سه عامل ترس از تخلیه، احتمال تخلیه و نبود شبکه های حمایتی (فامیلی، اجتماعی و دولتی) تجزیه گردید. ضمن آنکه برای بررسی کیفیت مسکن در محله مورد مطالعه از سه شاخص کالبدی مساحت زیربنا، نوع مصالح و پوشش سقف استفاده

در این مقاله برای سنجش امنیت تصرف در محله اسلام آباد از میزان امنیتی که خانوارها از موقعیت تصرفی شان ادراک و احساس می کنند (امنیت تصرف ادراکی) استفاده شد. این تحقیق بر آن است که عواملی همچون نوع تملک زمین توسط خانوار، (عدم) ارایه تسهیلات شهری توسط شهرداری، غیررسمی بودن محله، بی خانمانی بعد از تخلیه، احتمال تخلیه، (عدم) حمایت فامیلی، سازمان های اجتماعی و

حمایتی که محصول شاخص‌های عدم پذیرش سیاسی محله توسط دولت، نبود شبکه‌های حمایتی اجتماع محل و دولتی در این محله می‌باشد، بیش از دو عامل ترس از تخلیه و احتمال تخلیه بر میزان امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن خانوارها تأثیر می‌گذارد.

در یک جمع‌بندی کلی از یافته‌های تحقیق می‌توان گفت که امنیت تصرف ادراکی تنها وابسته به سند مالکیت قانونی نیست بلکه عامل‌های دیگری همانند عوامل فراقانونی و عرفی در بالا رفتن میزان امنیت تصرف ادراکی خانوارها تأثیر دارند. در لابه‌لای مطالعات جهانی انجام شده در سکونتگاه‌های غیررسمی در دهه‌های اخیر دیده می‌شود که محققان به وجود عامل‌های دیگر به جز سند مالکیت در ایجاد امنیت تصرف در میان خانوارهای ساکن در محلات غیررسمی اذعان کرده‌اند. برای نمونه می‌توان به نتایج مطالعات فالیو و دسوزا، فرناندس، پین و دوراند لاسرو اشاره کرد (de suoza, 1999, Payne, 1997, Fernandes, 1999, Durand-Lasserve, 2006). نتایج یافته‌های فالیو و دسوزا در سال ۲۰۰۱ نشان می‌دهد که "ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی، امنیت تصرف خود را ناشی از عوامل دیگری غیر از سند مالکیت قانونی می‌دانند (De suoza, 1999, 491). با توجه به یافته‌های تحقیق حاضر، مدل خروجی زیر برای درک بهتر نتایج استخراج شده است (شکل ۴).



مأخذ: نگارندگان

شکل ۴- مدل خروجی تحقیق

با توجه به نتایج بدست آمده پیشنهاد می‌گردد در طرح‌های بهسازی علاوه بر عوامل قانونی سند مالکیت به عوامل فراقانونی و عرفی

شد. بعد از تعیین شاخص‌های تأثیرگذار در میزان امنیت تصرف و کیفیت مسکن و تبدیل آنها به گویه‌های مناسب در طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت (از خیلی زیاد تا خیلی کم) بر اساس روش پیمایش، پرسشنامه-هایی در محله اسلام آباد پر شد. نتایج تحلیل داده‌های پرسشنامه نشان داد که:

(۱) میزان امنیت تصرف ادراکی در میان خانوارهای ساکن در محله اسلام آباد کمتر از میانه نظری می‌باشد یا به عبارتی بهتر میزان ناامنی تصرف در میان خانوارهای ساکن در محله غیررسمی اسلام آباد بالاتر از حد متوسط می‌باشد. این یافته تحقیق در راستای نتایج مطالعات ریرینک، پین و ترنر می‌باشد. این محققان نشان دادند که میزان امنیت تصرف ادراکی در اسکان‌های غیررسمی در مقایسه با اسکان‌های نیمه رسمی و رسمی کمتر می‌باشد و دلیل این کاهش را در عامل سند مالکیت عنوان کردند (Reerink et al., van Gelder, 2010; De Soto, 2000; payne. 2001; Turner, 1976).

(۲) بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن رابطه معنادار مثبت و مستقیم وجود دارد. این بدان معنی است که کیفیت مسکن خانوارهایی که میزان امنیت تصرف ادراکی آنها بالاست نسبت به خانوارهایی که امنیت تصرف ادراکی آنها پایین است، بهتر می‌باشد. این یافته از تحقیق نیز در راستای یافته‌های وان گلدر می‌باشد. آقای وان گلدر در بررسی‌های خود در اسکان‌های غیررسمی در کشور آرژانتین به این نتیجه رسید که بین امنیت تصرف خانوار در اسکان‌های غیررسمی و میزان سرمایه‌گذاری خانوار در بهبود کیفیت مسکن‌شان ارتباط مستقیم وجود دارد (van Gelder, 2007). علاوه بر این، نتایج این تحقیق نشان داد که عامل وجود شبکه‌های حمایتی در اسکان‌های غیررسمی بر عامل‌های اقتصادی، اجتماعی، روانی و کالبدی خانوار تأثیر مثبت دارد. این یافته در شواهد تجربی جهانی کمتر مورد توجه قرار گرفته و تقریباً از آن غفلت شده است؛ در حالیکه وجود این عامل، در ارتقاء امنیت تصرف ادراکی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی موثر است.

(۳) همچنین مشخص شد که در محله غیررسمی اسلام آباد، سند مالکیت قانونی به عنوان کل امنیت تصرف نیست؛ بلکه عامل‌های ذهنی دیگری همانند احتمال تخلیه، ترس از تخلیه و نگرانی از نبود شبکه‌های حمایتی در میزان امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن خانوارها تأثیر می‌گذارند. از میان این عامل‌ها، نگرانی از نبود شبکه‌های

- ۷- گیلبرت، آلن و ژوزف گاگلر، (۱۳۷۵)، **شهرها فقر و توسعه**، ترجمه پرویز کریمی ناصری، شهرداری تهران.
- ۸- لاکویان، آپرودیسو (۱۳۶۴)، **خانه سازی در جهان سوم**، ترجمه مینو رفیعی، وزارت برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی و انتشارات.
- ۹- مرکز آمار ایران؛ (۱۳۷۵) **اطلاعات جمعیتی ۱۳۸۵**: مربوط به بلوک‌های محله اسلام آباد تهران.
- ۱۰- مهندسین مشاور شهرسازی و معماری سرآوند، (۱۳۸۴)، **طرح بهسازی و نوسازی اسلام آباد شمالی و جنوبی**.
- ۱۱- هاروی، دیوید (۱۳۷۶)؛ **عدالت اجتماعی و شهر**؛ ترجمه فرخ حسامیان و دیگران؛ تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- 11- De soto. (2000). **The mystery of capital**, Basic book, USA.
- 12-De Souza, F. A. M. (1999). **Land tenure security and housing improvements in Recife, Brazil**. Habitat International, 23.
- 13- Doebele, W. (1978). **Selected issues in urban land tenure, Urban land policies: Issues and opportunities 1**. Washington, DC: World Bank.
- 14- Durand-Lasserre, A. (2006). **Informal settlements and the Millennium Development Goals: global policy debates on property ownership and security of tenure**. Global Urban Development 2.
- 15- Fernandes, E. (1999). **Redefining property rights in the age of liberalization and privatisation**. Land Lines, 13.
- 16- Payne, G. (1997). **Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A-Review**. IT Publications/Overseas Development Administration, London.
- 17- Reerink, G & van Gelder. J.-L. (2010), **Land titling, perceived tenure security, and housing consolidation in the kampongs of Bandung**, Indonesia, Habitat International 34.
- 18- Turner, F. J. C., (1976), **Housing by people: Towards autonomy in building environments**, London: Marion Boyars.
- 19- Van Gelder, J.L., (2007), **Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighborhood in Buenos Aires**. Habitat International 31.
- 20- Payne, G. (2001). **Urban land tenure policy options: Titles or rights?** Habitat International, 25.
- 21- Van Gelder, J.L., (2009), **Legal tenure security, perceived tenure security and housing improvement in Buenos Aires: an attempt towards integration**. International Journal of Urban and Regional Research 33.
- 22- UN- Habitat (2003), **"The challenge of slums: local report of human settlements"**, London; earth scam publication.

همانند انواع تملک عرفی (خریدهای توافقی، قولنامه‌ای و غیره) نیز توجه شود. همچنانکه دولت و شهرداری بایستی از هر گونه اقدامی که منجر به کاهش میزان امنیت تصرف ادراکی ساکنان می‌شود، خودداری کنند. از آنجایی که سکونتگاه‌های غیررسمی محل اصلی برای اسکان فقیرای شهری می‌باشند، این احتمال می‌رود که میزان درآمد خانوارها در این میان نقش مهمی را بازی کرده و بر میزان امنیت تصرف و کیفیت مسکن در طرح‌های بهسازی تاثیر گذار باشد. از این رو، پیشنهاد می‌شود در مطالعات بعدی، میزان درآمد خانوارها به عنوان متغیر کنترل کننده در بحث امنیت تصرف زمین، وارد معادلات ضریب همبستگی و رگرسیون شود. انتظار می‌رود که نتایج این تحقیق زمینه ساز مطالعات بعدی در زمینه امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی در ایران باشد.

## پی‌نوشت‌ها

- ۱- مطابق روش تخمینی، محقق می‌تواند درصدی از جامعه مورد مطالعه را بعنوان نمونه انتخاب کند. هرچه جامعه مورد مطالعه کوچکتر باشد درصد نمونه بزرگتر خواهد بود و برعکس. در تخمین حجم نمونه سه عامل باید در نظر گرفته شوند: ۱- حجم و اندازه جامعه، ۲- میزان تنجاس جامعه ۳- امکانات، مقدمات و زمان. همچنین براساس حد نصاب‌های ارائه شده برای تعیین حجم نمونه در تحقیقات توصیفی زمینه یاب و پیمایشی، حداقل حجم نمونه ۱۰۰ نفر است (حافظ نیا، ۱۳۸۱، ص ۱۳۷).
- 2- Factor analysis
- 3- Cronbach's Alpha
- 4- Such as UN-HABITAT, United Nations, Cities Alliance, World Bank.
- 5- Legal tenure security
- 6- De Facto tenure security
- 7- Extra legal factors
- 8- Perceived tenure security

## فهرست مراجع

- ۱- پیران، پرویز (۱۳۶۶)؛ **شهرنشینی ستابان و ناهمگون، مسکن نابهنجار**؛ مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره چهارم.
- ۲- پیران، پرویز، (۱۳۸۲)، **اجتماعات اسکان غیر رسمی در ایران: از دنیای زنده زندگی روزمره تا تحلیل نظری**، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۳- حافظ نیا، محمدرضا، (۱۳۷۹)، **مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی**، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران.
- ۴- شرکت عمران و بهسازی شهری، (۱۳۸۲)، **سند توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران**، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۵- صرافی، مظفر، (۱۳۸۲)، **بازنگری اسکان خود انگیخته در ایران، در جستجوی راهکارهای توانمندسازی، در حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی** (مجموعه مقالات)، دانشگاه علوم بهزیستی، جلد دوم.
- ۶- ایراندوست، کیومرث، (۱۳۸۸)، **سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشیه نشینی**، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، چاپ اول.