

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۵، زمستان ۱۳۹۶

وصول مقاله: ۱۳۹۶/۲/۲۸

تأیید نهایی: ۱۳۹۶/۸/۲۶

صفحات: ۲۲۲ - ۲۰۳

بررسی ارتباط بین کیفیت کالبدی مسکن و شاخص‌های امنیت تصرف در مناطق حاشیه‌نشین (مورد شناسی: محله وکیل آباد شهر ارومیه)*

دکتر لیلا رحیمی^۱، طیبه عزیزی^۲

چکیده

تأمین حق سکونت، یک اصل اساسی و لازم برای بهبود شرایط زندگی فقرای ساکن در سکونتگاه‌های حاشیه‌نشین شهری به‌شمار می‌رود و فقدان امنیت تصرف منجر به عدم تمایل به مشارکت و سرمایه‌گذاری در بهبود مسکن و آسیب‌های روانی در ساکنان می‌شود. این پژوهش در پی پاسخ به این سؤال است که شاخص‌های امنیت تصرف تا چه میزان بر کیفیت مسکن در محله وکیل آباد ارومیه تأثیرگذار است؟ روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی بوده و اطلاعات مورد نیاز تحقیق به روش پیمایشی و با ابزار پرسشنامه کسب شده‌اند. در نهایت با استفاده از مدل‌های آماری مختلف از قبیل آزمون میانگین، تحلیل عاملی، رگرسیون خطی و مدل مسیر به کمک نرم‌افزار SPSS به تجزیه و تحلیل اطلاعات پرداخته می‌شود. با استفاده از تحلیل عاملی، عوامل امنیت تصرف در سه گروه قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور جای گرفتند. برای بررسی کیفیت مسکن نیز از چهار شاخص مصالح ابنیه، پوشش ابنیه، سطح زیربنا و رضایتمندی ساکنان استفاده شد. نتایج حاکی از آن است که عوامل امنیت تصرف رابطه مستقیم و قوی با ارتقای کیفیت مسکن در محله مورد مطالعه دارد. نتایج آزمون میانگین نشان داد که برای عامل مشارکتی، شاخص خویشتاوندی و روستامحور بین ساکنان محدوده بیشتر است؛ اما ساکنان نسبت به حمایت نهادهای سیاسی چندان امیدی ندارند. نتایج آزمون رگرسیون نیز نشان داد که از میان عوامل امنیت تصرف، تأثیر عامل تجربه‌محور بر امنیت تصرف زمین و کیفیت کالبدی مسکن بیشتر و عامل قراردادی کمتر بوده است. برای ارتقاء امنیت تصرف، ابتدا باید شاخص‌های تجربه‌محور به‌ویژه نگرانی ساکنان از آوارگی بعد از تخلیه و سپس ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله مورد رفع و بررسی قرار گیرد و به جای ارائه سند مالکیت، استفاده از مالکیت‌های جمعی و مدل‌های اجتماعی‌محور پیشنهاد می‌شود.

کلید واژگان: سکونتگاه غیررسمی، امنیت تصرف، کیفیت کالبدی مسکن، توانمندسازی.

* این مقاله مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری با عنوان «بررسی نقش امنیت تصرف در ارتقای کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله وکیل آباد شهر ارومیه)» است که در دانشگاه پردیس بین‌الملل دانشگاه تهران به اتمام رسیده است.

l.rahimi@tabrizu.ac.ir

t.azizi_s@yahoo.com

۱- استادیار، دکترای شهرسازی، هیئت علمی دانشگاه تبریز (نویسنده مسؤل)

۲- کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پردیس بین‌المللی ارس دانشگاه تهران، جلفا

مقدمه

بنا بر برآورد برنامه‌اسکان بشر سازمان ملل متحد، بیش از نیمی از ساکنان شهرهای کشورهای کم‌درآمد و ۲۰ درصد کشورهای با درآمد متوسط، در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند که سنجه‌های سواد، تندرستی، درآمد و پیشرفت اجتماعی، از میانگین شهری در آن کشورها پایین‌تر است (حبیبی، ۱۳۸۱: ۳۰-۲۹). کشور ما نیز از جمله کشورهایی است که با این مسئله شهری درگیر است. براساس تأکیدات موجود در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، تأمین سرپناه مناسب و درخور شأن انسان، یکی از وظایف بسیار مهم دولت در قبال شهروندان ایرانی به‌شمار می‌آید. ناتوانی مقابله با مشکلات شهرنشینی و نیز هزینه‌های سنگین زمین، ساخت‌وساز و خدمات شهرنشینی، باعث شد تا مهاجرینی که از روستاها و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ آمده بودند، حاشیه شهرها را برای اسکان انتخاب کنند. درباره چگونگی ایجاد مناطق حاشیه‌ای و پیدایش پدیده حاشیه‌نشینی، دلایل زیادی گفته شده است؛ اما به‌طور کلی می‌توان گفت این پدیده تا حدود زیادی ریشه در مهاجرت دارد. مهاجرت به شهرها می‌تواند به دو دلیل اتفاق افتد؛ یا نشانه‌ای از تحولات اقتصادی در کشورهایی باشد که تولیدات صنعتی آن‌ها به سرعت روبه افزایش است و به‌سوی صنعتی شدن پیش می‌روند و یا اینکه مهاجرت ممکن است نشانه‌ای از وخامت اوضاع اقتصادی و نبود تعادل‌های اجتماعی و اقتصادی در کشورها باشد (لاکویان، ۱۳۶۴: ۳۳). مهم‌ترین ویژگی سکونتگاه‌های غیررسمی، وجود بناهایی است که استانداردهای آن از بافت موجود متعارف شهری پایین‌تر است. پایین بودن استانداردها، محرومیت حاشیه‌نشینان را نشان می‌دهد. شاخص‌های اصلی سکونتگاه‌های غیررسمی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم‌درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (هاروی، ۱۳۷۶: ۷۲). در سکونتگاه‌های

غیررسمی، در یک فرایند کلی ابتدا زمین اشغال می‌شود و در مراحل بعدی در زمین مذکور مسکن موقتی و یا دائمی با زیرساخت‌های موقتی و بی‌دوام ساخته شده و در مرحله آخر مسئله امنیت تصرف مطرح می‌شود؛ این در حالی است که در ساخت مسکن به‌صورت رسمی ابتدا به مسئله امنیت تصرف توجه می‌شود (رفیعیان، ۱۳۸۳: ۲۶۵).

در بافت‌های مسئله‌دار شهری که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به بافت‌های حاشیه‌نشین و غیررسمی اشاره کرد، ساخت‌وساز مسکن در این مناطق بسیار شتاب‌زده، بدون پروانه ساختمان و خارج از برنامه‌ریزی رسمی شهرسازی شکل می‌گیرد و فضای کالبدی آشفته و مصالح به‌کار رفته در ساخت‌وسازها، ابتدایی و با کیفیت پایین است. در این میان، فقدان امنیت تصرف نیز یکی از چالش‌های اساسی در این سکونتگاه‌هاست. ناامنی تصرف منجر به چرخه فلاکت در محله‌های فقیر شهری می‌شود و با خود بیکاری، نبود احساس مسئولیت، عدم مشارکت، بی‌تمایلی در سرمایه‌گذاری برای بهبود مسکن و از همه مهم‌تر منجر به آسیب‌های روانی در ساکنان می‌شود. ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی به دلیل نداشتن سند رسمی، همیشه در نگرانی و ترس از دست‌دادن محل زندگی خود به‌سر می‌برند و این امر منجر به ایجاد یأس در این محله‌ها می‌شود؛ برعکس، داشتن امنیت تصرف منجر به افزایش انگیزه سرمایه‌گذاری در بهبود مسکن، افزایش میزان تمایل ساکنان در طرح‌های بهسازی و بالارفتن کیفیت مسکن می‌شود. این معضل در محله حاشیه‌نشین وکیل‌آباد شهر ارومیه نیز دیده می‌شود. این پژوهش به دنبال پاسخ به این سؤال است که شاخص‌های امنیت تصرف تا چه میزان بر کیفیت مسکن در محله وکیل‌آباد ارومیه تأثیرگذار است؟ فرض مقاله بر این است که میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محله وکیل‌آباد شهر ارومیه رابطه وجود دارد و اثرگذاری امنیت تصرف تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن بیشتر است و به دنبال این است که با بررسی محله وکیل‌آباد ارومیه هم به سنجش

کیفیت مساکن پرداخته شود و هم ارتباط بین شاخص‌های امنیت تصرف و شاخص‌های کیفیت مسکن مورد بررسی قرار گیرد.

پیشینه تحقیق

کار تحقیقی انجام‌شده توسط فلوا دسوزا که با حمایت سازمان اسکان بشر در پنج اسکان غیررسمی شهر راکفیل برزیل انجام شد، جزء اولین تحقیقات در این زمینه است. هدف اصلی این تحقیق، بررسی ارتباط بین امنیت تصرف و بهبود شرایط فیزیکی مسکن در اسکان‌های غیررسمی بود. یافته‌های این تحقیق نشان داد که بین امنیت تصرف زمین و بهبود شرایط فیزیکی مسکن، رابطه معنی‌دار قوی وجود ندارد (De Souza, 1999).

دسوتو معتقد بود که نظام مالکیت غیررسمی که وی آن را مالکیت خارج از قانون می‌نامید، موجب می‌شود که دارایی‌هایی چون زمین و مسکن غیررسمی صرفاً سرمایه‌مده تلقی شوند. وی براساس نتایج تحقیقات خود، رسمی کردن مالیات‌ها و دارایی‌های غیررسمی را راز اصلی سرمایه‌گذاری عنوان می‌کند. بر این اساس، در اکثر کشورهای جهان برنامه‌های ارائه سند و وام‌های رهنی به‌شکل فزاینده‌ای رواج یافت (De Soto, 2000). پین در سال 2002 از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی به‌دلیل دسته‌بندی خشک سیستم‌های تصرفی (از قانونی تا غیرقانونی) و جابه‌جایی‌های صورت‌گرفته در بازارهای زمین و مسکن انتقاد کرد. توسط وی تحقیقی با عنوان «زمین، حقوق و ابتکارات: بهبود امنیت تصرف زمین و مسکن برای فقرا شهری» انجام گرفت که یافته‌های این تحقیق نشان می‌داد که سیستم‌های رایج تصرف زمین در اکثر کشورهای جهان شامل چهار سیستم قانونی، عرفی، مذهبی و فراقانونی است. وی در این تحقیق به این نتیجه رسید که برنامه‌های ارائه سند مالکیت قانونی در سکونتگاه‌های غیررسمی به‌دلیل بی‌توجهی به سیستم‌های تصرف عرفی و نادیده‌گرفتن متغیرهای فراقانونی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت

ساکنان در سکونتگاه‌ها، شبکه‌های حمایت سیاسی یا محلی و... با شکست مواجه شده‌اند (Payne, 2002). تحقیق دیگری توسط آقای دوراند لاسرو با عنوان «نگهداشت زمین: امنیت تصرف برای فقرا شهری در کشورهای در حال توسعه» انجام شد که نتایج آن با یافته‌های تحقیقاتی پین انطباق داشت (Durand-Lasserre, 2007). وان گلدر در سال ۲۰۰۹ با انتشار مقاله‌ای مروری، امنیت تصرف را از جنبه‌های امنیت قانونی، عرفی و ادراکی مورد توجه قرار داد و به این نتیجه رسید که امنیت تصرف در یک مکان باید همزمان از جنبه‌های ذکر شده مورد بررسی قرار گیرد (Van Gelder, 2009).

از مهم‌ترین پژوهش‌های داخلی انجام‌شده، پایان‌نامه ای از بهادری (۱۳۸۶) با عنوان «دسته بندی عملکردی سیاست‌های اجرایی توانمندسازی اسکان غیررسمی و کاربرد عملی آن در شهرک سعدی شیراز» است. نجاتی هریس (۱۳۸۵) در پایان‌نامه خود به بررسی نقش نوع مالکیت خانوارها با میزان مشارکت در طرح‌های بهسازی پرداخته است. سلیمی‌کیا (۱۳۹۱) در پایان‌نامه خود با عنوان «بررسی نقش مالکیت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله ترک‌آباد شهر پاکدشت)» بر این نکته تأکید دارد که به رسمیت شناخته‌شدن حق سکونت و مالکیت آغازی بر مجموعه امتیازاتی است که زندگی فقرا را دگرگون کرده و تضمین‌کننده خدمات پایه و عمومی است و نداشتن سند قانونی اسکان‌های غیررسمی منجر به عدم دریافت خدمات شهری برای ساکنان می‌شود. نتایج تحقیق انجام‌گرفته توسط کرمی و همکاران (۱۳۹۳) با عنوان «بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی (موردشناسی: سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان)» نشان می‌دهد که بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد و عامل‌های سطح درآمد خانوار و شبکه‌های حمایتی از عوامل اصلی و مؤثر بر امنیت تصرف ادراکی است. تحقیق دیگری توسط طیبیان و احمدی (۱۳۹۴) با عنوان

محل‌های بی‌برنامه، خودرو و غیرقانونی، اصطلاح سکونتگاه‌های غیررسمی به کار می‌رود. این سکونتگاه‌های نابسامان منجر به گسست کالبدی پاره‌ای از نواحی مسکونی از پیکره کل شهر و کاهش میزان برخورداری از خدمات شهری - اجتماعی می‌شود. اسکان غیررسمی، پدیده‌ای جغرافیایی است که در آن الگوی سکونت، نتیجه نابرابری‌های فضایی در مقیاس‌های مختلف و ضعف برنامه‌ریزی، در سطوح منطقه‌ای و ملی است که در شهر نمود یافته است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۶).

به‌طور کلی، بافت‌ها و سکونتگاه‌های غیررسمی را می‌توان محدوده‌هایی فضایی دانست که از یک طرف جذب نظام اقتصادی - اجتماعی شهر مادر نشده‌اند و از طرفی دیگر مسائل و مشکلات کالبدی و ساختاری خاصی دارند که آنها را از سایر بافت‌های شهری متمایز می‌کند. در فرایند تعیین و معرفی این سکونتگاه‌ها صرفاً شاخص‌های کالبدی مورد توجه نبوده و به شاخص‌های اقتصادی - اجتماعی، زیست‌محیطی و زیربنایی نیز توجه می‌شود (دهقان و فهیمی‌زاده، ۱۳۸۸: ۱۱۶).

شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن

شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن که در این تحقیق مورد مطالعه قرار می‌گیرند، به شرح زیر هستند:

۱- اسکلت بنا: در سکونتگاه‌های غیررسمی و براساس ماهیت شکل‌گیری سریع ابنیه و فقر نسبی ساکنان در آن، عموماً شاهد استفاده از مصالح ناپایدار و غیرمقاوم در ساخت بناها هستیم. در محله وکیل‌آباد در استفاده از مصالح در ساخت ابنیه شاهد تنوعی هستیم که عمده آن‌ها عبارت‌اند از: خشت و گل، آجر و چوب، آجر و آهن، بتن و تیرآهن. هریک از این مصالح می‌توانند پایداری متفاوتی را در برابر حوادث طبیعی یا انسانی در اسکلت بناها به‌وجود آورند.

۲- پوشش ابنیه: جنس سقف بناها در محله عمدتاً از ترکیب مصالحی چون خشت و گل، خشت و چوب،

«تحلیلی بر رابطه میان دسترسی به خدمات شهری و میزان امنیت تصرف ادراکی در سکونتگاه‌های غیررسمی (بررسی موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)» انجام گرفته است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که با افزایش دسترسی به خدمات شهری، میزان امنیت تصرف ادراکی ساکنان محله افزایش یافته است. همچنین نتایج تحقیق انجام‌گرفته توسط طبیبیان و همکاران (۱۳۹۴) با عنوان «تحلیل رابطه میان امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)» نشان می‌دهد که میان امنیت تصرف قانونی و میزان تمایل به مشارکت در ساکنان محله رابطه‌ای وجود ندارد؛ درعین‌حال انگیزه مشارکت در ساکنان به‌صورت عمده به شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف ادراکی وابسته است.

متأسفانه در ایران تاکنون تحقیق خاصی در زمینه امنیت تصرف زمین از سه بُعد قانونی، ادراکی و عرفی انجام نشده و برخی مطالعات انجام‌شده در این زمینه بیشتر از بُعد قانونی و یا بُعد ادراکی بوده است و از معیارهای قانونی سند و نوع مالکیت و معیارهای تجربی برای شناسایی و اندازه‌گیری امنیت تصرف استفاده کرده‌اند. همچنین بیشتر تحقیقات انجام‌گرفته بر رابطه بین امنیت تصرف و مشارکت ساکنان محله تأکید دارد؛ بنابراین تحقیق حاضر به‌صورت جامع بر رابطه بین سه بُعد قانونی، ادراکی (تجربه‌محور) و عرفی (مشارکتی) امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن می‌پردازد.

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

اسکان غیررسمی

یکی از پیامدهای گسترش شهرنشینی سریع، ایجاد محله‌های حاشیه‌نشین با بافت نابسامان و مسکن نابهنجار است که ساکنان آن را معمولاً مهاجران روستایی و اقشار کم‌درآمد شهری تشکیل می‌دهند و در محله‌های خاصی اسکان یافته‌اند. امروزه برای این

زیرساخت‌های شهری، بهبود شرایط بهداشتی، ایجاد اعتبار، توانمندسازی بازارهای زمین و ایجاد انگیزه در ساکنان در همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود (داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰: ۱۰۷). همچنین در توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران نیز، مسئلهٔ بلا تکلیفی ساکنان این سکونتگاه‌ها در ایران از نظر قانونی - که ساکنان را دائم در خطر تخریب، تخلیه و تعرض رسمی نگاه می‌دارد - موجب ناامیدی و ناامنی خانوارها و مانع انگیزهٔ سرمایه‌گذاری، مشارکت اجتماعی و همبستگی آن‌ها با جامعهٔ شهری است (سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌هایی غیررسمی در ایران، ۱۳۸۲). سازمان اسکان بشر در سال ۲۰۰۳ میلادی، امنیت تصرف 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 است و از مفهوم سادهٔ قانونی اولیهٔ خود فاصله گرفته و وارد بحث‌های روان‌شناسی اجتماعی شده است (داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰: ۱۰۷). رویکرد اولیه، راه‌حل کاهش ناامنی تصرف در اسکان‌های غیررسمی را در بُعد قانونی آن‌ها می‌داند و در برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی خود هیچ توجهی به سیستم‌های عرفی و غیررسمی رایج در اسکان‌های غیررسمی نمی‌کند؛ اما در عمل این رویکرد موفق نبوده است، علت اصلی این امر را می‌توان این‌گونه خلاصه کرد:

تمرکز بیش از حد به برنامه‌های ارائهٔ سند مالکیت شخصی؛ بازگشت وام و وثیقهٔ معتبر برای ارائهٔ وام؛ بی‌توجهی به نیازهای گروه‌های اجتماعی مختلف از جمله مستأجران در میان فقرای شهری؛ در نظر گرفتن مالکیت‌های موجود و عرفی و ویژگی‌ها و زمینه‌های تاریخی، اجتماعی و سیاسی سکونتگاه‌ها و بی‌توجهی به برنامه‌های کاهش فقر (Durand & Lasserve, 2009: 103).

آجر و چوب، آجر و آهن و تیرچه بلوک است که بیانگر طیفی از مقاومت و پایداری است.

۳- سطح زیربنا: هر چه زیربنای ساختمان کمتر باشد و نتواند سرانهٔ استاندارد در جهت سکونت هر فرد را تعیین کند، کیفیت کالبدی بنا کاهش می‌یابد.

۴- میزان رضایتمندی از کیفیت کالبدی مسکن: از این شاخص به‌عنوان یک متغیر کنترل‌کننده در ارزیابی میزان کیفیت کالبدی در محلهٔ وکیل‌آباد استفاده شده است. با توجه به اینکه یکی از دلایل اصلی ایجاد سکونتگاه‌های غیررسمی، فقر است؛ داشتن نظر صرفاً کارشناسی در جهت ارزیابی کیفیت کالبدی مسکن ممکن است کمی ما را از واقعیت و دستیابی به نتایج درست دور کند؛ از این‌رو، دلایلی چون فقر و همچنین منشأ روستایی داشتن بیشتر ساکنان محلهٔ وکیل‌آباد ایجاب می‌کند که از ادراک ساکنان نیز برای تعیین میزان کیفیت کالبدی مسکنی که در آن زندگی می‌کنند، بهره گرفته شود (کرمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۹).

امنیت تصرف

در حال حاضر، درصد بالایی از مردم سراسر جهان، حدود ۸۰ درصد، در معرض از دست دادن محل زندگی خود هستند و این مسئله در کشورهای جهان که درصد بالایی از مردم در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند، شدت بیشتری به خود گرفته است (ایراندوست، ۱۳۸۸: ۳۲). در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت، توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی^۱ 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 غالب این تحقیقات، بحث ایجاد امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی برای بهبود شرایط ساکنان، لازم دانسته شده است. در این تحقیقات فرض می‌شود که امنیت تصرف منجر به سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک ابتکار کنش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و

1- Such as UN-HABITAT, United Nation, Cities Alliance, Word Bank

شاخص‌های امنیت تصرف

امنیت تصرف یک مقوله کیفی و تا حدودی ذهنی است؛ به همین خاطر نمی‌توان آن را به‌طور مستقیم مورد سنجش قرار داد؛ یعنی اینکه نمی‌توان از ساکنان شهرها و محله‌ها به‌طور مستقیم پرسید که میزان امنیت تصرف شما در چه میزانی است، ولی باین‌حال می‌توان برای اندازه‌گیری آن از شاخص‌های مهمی استفاده کرد یا به‌عبارتی بهتر، به‌جای سنجش میزان امنیت تصرف به‌طور مستقیم، به اندازه‌گیری شاخص‌های اساسی آن پرداخت. بر این اساس اکثر محققان برای سنجش میزان امنیت تصرف از شاخص‌های متنوعی استفاده کرده‌اند. به‌طوری‌که می‌توان آن‌ها را در قالب سه شاخص قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور طبقه‌بندی کرد.

۱. شاخص‌های قراردادی: در برخی از تحقیقات برای سنجش میزان امنیت تصرف، از شاخص‌های قراردادی سند مالکیت استفاده شده است. در این تحقیقات، امنیت تصرف مساوی با داشتن سند مالکیت قانونی عنوان شده است (Van Gelder, 2009: 3; De Soto, 2000: 112) و آن خانوارهایی که برای مالکیت خود دارای سند قانونی نباشد، فاقد امنیت تصرف شناسایی شده و هر لحظه احتمال تخلیه آن‌ها قابل تصور است.

۲. شاخص‌های مشارکتی: در بعضی از مطالعات برای سنجش میزان امنیت تصرف از عوامل مشارکتی یا عرفی همانند طول مدت سکونت، اندازه سکونتگاه، میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی، حمایت‌های سیاسی و میزان برخورداری از خدمات

پایه برای سنجش امنیت تصرف استفاده شده است. این نوع از امنیت تصرف حالت قانونی نداشته و با گذشت زمان در سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش می‌یابد (داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰: ۱۱۳؛ Van Gelder, 2009: 4).

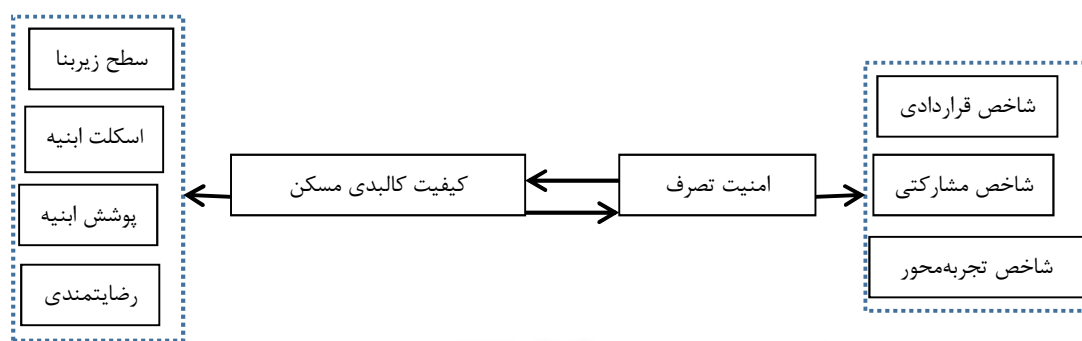
۳. شاخص‌های تجربه‌محور: گروهی از تحقیقات نیز هستند که در آن‌ها برای سنجش میزان امنیت از شاخص‌های ذهنی استفاده شده است؛ به‌طوری‌که این نوع از تحقیقات را می‌توان در زمره تحقیقات روان‌شناسی اجتماعی قرار داد. این تحقیقات بر این باورند که شاخص‌های قراردادی و مشارکتی به‌صورت نابرابر بر میزان امنیت تصرف تجربه‌محور خانوارها از موقعیت تصرفی‌شان تأثیر دارند. در این تحقیقات براساس رویکرد روان‌شناسی اجتماعی، برای سنجش میزان امنیت تجربه‌محور خانوارها از دو شاخص ترس از تخلیه (میزان احساس ناامنی خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش) و احتمال تخلیه (ناامنی روانی-فکری خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش) استفاده شده است (Van Gelder, 2009: 3). در تحقیق حاضر، برای سنجش امنیت تصرف ادراکی، از پنج شاخص ترس از غیررسمی بودن محله، ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله، ترس از آوارگی بعد از تخلیه، احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه، نگرانی تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده استفاده شده است (Reelink & Van Gelder, 2010). در جدول (۱) شاخص‌های سنجش امنیت تصرف مورد استفاده در تحقیق ارائه می‌شود.

جدول ۱. شاخص‌های تدوین‌شده برای سنجش امنیت تصرف

منابع	شاخص	طبقه شاخص
De Soto, 2000 Lanjouw and Levy, 2002; Razzaz, 1993 Gilbert, 1994 Durand-Lasserre, 2002 Broegaard, 2005 Porio and Crisol, 2004 De Souza, 1999, 2001 Reerink and Van Gelder, 2010	چگونگی تملک مسکن	شاخص‌های قراردادی
	مدت زمان سکونت	شاخص‌های مشارکتی
	میزان قدرت و اتحاد نهاد های محلی	
	ارتباط خویشاوندی و روستامحور	
	بهره‌مندی از حمایت‌های نهاد‌های سیاسی	
	بهره‌مندی از تسهیلات زیربنایی	
	دستیابی به فرصت‌های بهینه اشتغال	

Van Gelder, 2009	ترس از غیررسمی بودن محله	شاخص‌های تجربه‌محور
	ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله	
	ترس از آوارگی بعد از تخلیه	
	احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه	
	نگرانی تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده	

(منبع: نگارندگان براساس نظریه‌های مختلف، ۱۳۹۴)



شکل ۱. چارچوب مفهومی تحقیق

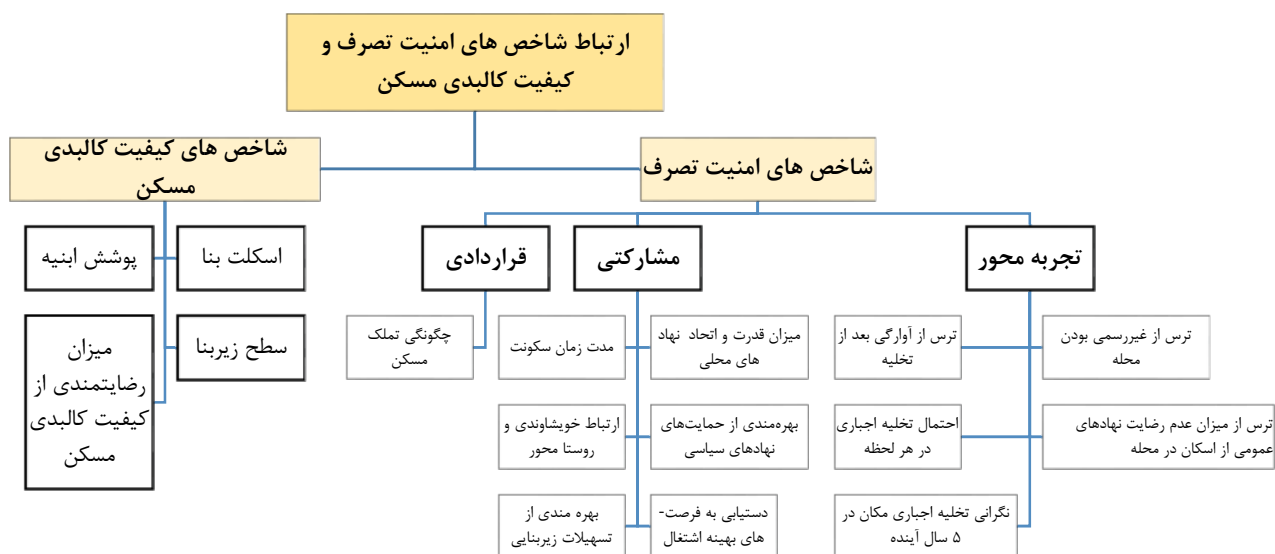
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

روش تحقیق

۱۳۹۰)، جامعه نمونه آماری تحقیق ۱۵۰ خانوار تخمین زده شد. برای سنجش روایی و پایایی پرسشنامه از دو روش تحلیل عاملی و ضریب آلفای کرونباخ بهره گرفته شد. همچنین برای سنجش حجم نمونه‌گیری و استخراج عوامل، آزمون‌های کمو و بارتلت به کار گرفته شد و سه عامل قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور استخراج شد. به‌منظور تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، از روش آمار استنباطی استفاده شد. برای اثبات فرضیه تحقیق مبنی بر اینکه اثرگذاری امنیت تصرف تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن بیشتر است، میانگین حسابی شاخص‌های امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن محاسبه شد و درنهایت با استفاده از آزمون میانگین و رگرسیون چندمتغیره و تحلیل مدل مسیر به آزمون فرضیه پرداخته شد. در شکل (۲) مدل عملیاتی تحقیق ارائه می‌شود.

با توجه به هدف تحقیق که شناسایی و میزان اثرگذاری شاخص‌های امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی است، فرض تحقیق بر این است که «میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محله وکیل‌آباد شهر ارومیه، رابطه وجود دارد و اثرگذاری امنیت تصرف تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن بیشتر است».

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌های پژوهش به روش پیمایشی و با ابزار پرسشنامه به‌صورت طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت انجام شد. به‌منظور انجام پژوهش ابتدا نمونه‌ای از جامعه هدف (ساکنان سکونتگاه غیررسمی وکیل‌آباد ارومیه) با استفاده از فرمول کوکران به‌صورت تصادفی انتخاب شد. براساس آمار سال ۱۳۹۰، برای حدود ۳۸۰۰ خانوار ساکن در محدوده محدود تحقیق (مرکز آمار ایران،



شکل ۲. مدل عملیاتی تحقیق

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

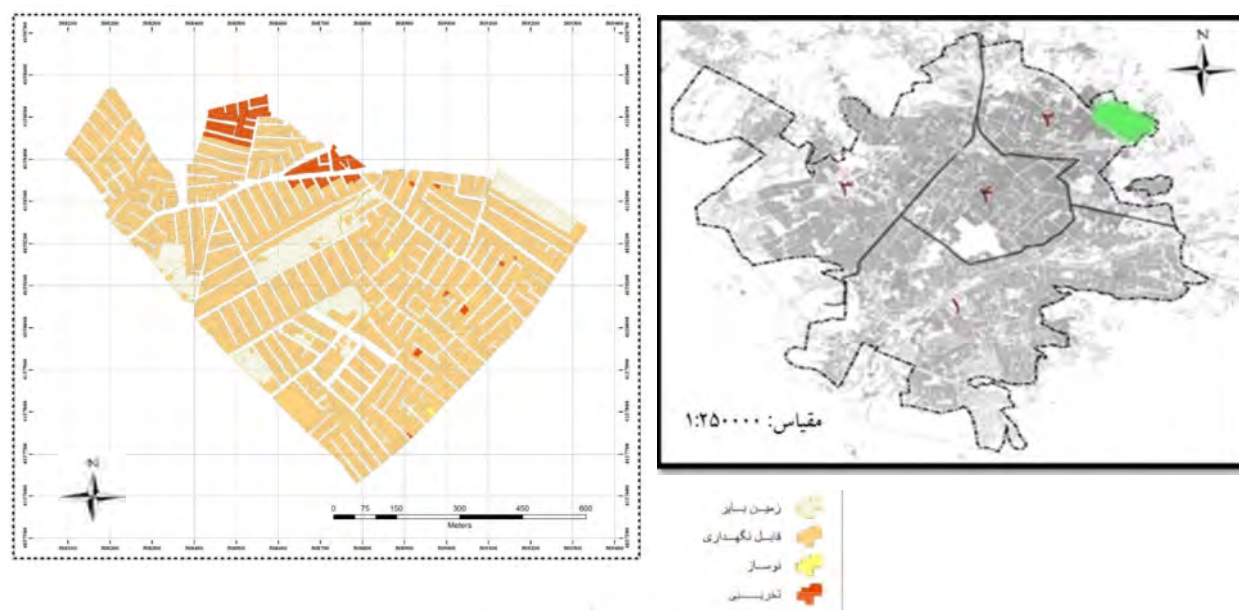
محدوده و قلمرو پژوهش

از شمال به اراضی بایر و وکیل‌آباد، از جنوب به اراضی کشاورزی و میدان خاتم‌النبین و مجموعه مسکونی نیروی انتظامی، از شرق به اراضی کشاورزی و ساخت‌وسازهای بسیار گسترده و منفرد در حدفاصل بافت متمرکز اسلام‌آباد و روستای ریحان‌آباد و از غرب به کمربندی ارومیه محدود می‌شود. متوسط مساحت قطعات مسکونی ۸۳ مترمربع است و احداث بنا در آن از کیفیت نازل‌تری برخوردار است. دانه‌بندی بافت، ریزتر از بقیه بخش‌ها بوده و دارای فرم شطرنجی است.

امروزه محله وکیل‌آباد با مشکلاتی از قبیل اغتشاش در حرکت، نازل بودن فعالیت، ناهنجاری‌های رفتار شهری، اقتصادی نبودن بهره‌برداری از زمین شهری، نبود فضاهای همگانی برای کنش‌های شهروندی، آلودگی‌های محیطی، گذری بودن فضا، بی‌تمایلی برای تأمل و ماندگاری و... مواجه است. تمامی موارد فوق‌الذکر سبب شد که موضوع پژوهش در این محدوده طبق شکل (۳) قابل تحقیق و بررسی باشد.

مسئله پراکنده‌روی جزء خصوصیات بارز شهر ارومیه است و محله وکیل‌آباد از جمله محله‌های اسکان غیررسمی در شهر ارومیه است. محله مذکور در منتهی‌الیه شمال شرقی شهر ارومیه و در خارج از کمربندی شرقی موسوم به خاتم‌النبین قرار دارد. این محدوده از شمال به اراضی کشاورزی، از شرق به روستای ریحان‌آباد و باغ‌های موجود، از جنوب جاده بلوار ۷ تیر و از غرب به کمربندی ارومیه (خاتم‌النبین) محدود می‌شود. فاصله تقریبی این محدوده از بافت مرکزی شهر (باروی قدیمی) ۲۰۰۰ متر است که از طریق شبکه‌های متعدد به آن وصل می‌شود.

وکیل‌آباد به‌عنوان سکونتگاه حاشیه‌ای از شمال به حاجی پیرلو، از جنوب به اراضی اسلام‌آباد (۲) (باغچه قنبر، باغچه معصوم و...) از شرق به مرکز آموزش فنی‌و حرفه‌ای و اراضی بایر محصور و غیرمحصور و از غرب به کمربندی شهر ارومیه محدود می‌شود و این سکونتگاه به‌عنوان بزرگ‌ترین و وسیع‌ترین سکونتگاه



شکل ۳. موقعیت محدوده محله وکیل آباد در شهر ارومیه (شکل سمت راست)، کیفیت ابنیه محدوده وکیل آباد (شکل سمت چپ)، (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

روایی و پایایی تحقیق

برای بررسی روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. برای آماده‌سازی اطلاعات به‌منظور انجام تحلیل عاملی، با توجه به شاخص‌های ناهمگن و با تأثیرات غیرهم‌جهت بر موضوع، همه شاخص‌ها به‌سمت تبیین موضوع امنیت تصرف همسو گشته‌اند (برای همسوکردن شاخص‌هایی که تأثیر منفی بر امنیت تصرف داشته‌اند، به‌سمت شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف، از فرمول $X_i - 6$ استفاده شده است). در ادامه برای تعیین عوامل تبیین‌کننده امنیت تصرف از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شده است؛ چراکه شاخص‌های امنیت تصرف از ادبیات کشورهای غربی استخراج شده‌اند و ممکن است لزوماً در دسته‌های معرفی شده از سوی آنان گنجانده نشوند. برای انجام تحلیل عاملی ابتدا می‌بایست از کفایت حجم داده‌ها برای تحلیل عاملی مطمئن شد؛ به این خاطر ابتدا

داده‌ها در دو آزمون کمو و بارتلت مورد سنجش قرار گرفتند. آزمون کمو شاخصی برای سنجش کفایت نمونه‌گیری است که کوچک‌ترین همبستگی جزئی بین متغیرها را بررسی می‌کند. با توجه به نتایج آزمون کمو ($0.7 > 0.713 =$ میزان کمو) و آزمون بارتلت می‌توان دریافت که حجم نمونه و توان عاملی داده‌ها مناسب است.

در مرحله تعیین تعداد عوامل از معیار Kaiser, روش Scree Plot و با در نظر گرفتن پوشش دادن حداقل ۶۰ درصد تغییرات داده‌ها به‌وسیله عوامل استخراج‌شده، تعداد سه یا چهار عامل برای تبیین موضوع مناسب فرض شد. با توجه به اینکه در عوامل استخراجی سه تایی شاخص‌ها مطابق ادبیات جهانی در گروه‌ها قرار گرفتند و در واقع تأییدی بر ادبیات جهانی بود، در نهایت متغیرها در سه عامل تقسیم‌بندی شدند. نتایج حاصل از گروه‌بندی شاخص‌ها تحت دوران Varimax در جدول (۲) آمده است.

جدول ۲. نتایج حاصل از گروه‌بندی شاخص‌های امنیت تصرف تحت دوران Varimax در محله

شاخص‌ها	عامل ۱	عامل ۲	عامل ۳
نوع سند مالکیت		۰,۹۲۳	
طول مدت سکونت	۰,۹۵۲		
میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی	۰,۷۵۰		
میزان انسجام خویشاوندی و دوستان	۰,۶۳۶		
برخورداری از حمایت‌های سیاسی	۰,۶۵۲		
برخورداری از تسهیلات زیربنایی	۰,۹۵۶		
دسترسی به فرصت‌های شغلی	۰,۹۳۹		
نگران نبودن از غیررسمی بودن محله			۰,۷۲۰
نگران نبودن از میزان ناراضی‌های شهرداری از سکونت در محله			۰,۷۰۰
نگران نبودن از بی‌خانمانی بعد از تخلیه			۰,۶۶۱
فقدان احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه			۰,۸۱۲
نگران نبودن از تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده			۰,۸۰۶

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

درصد پوشش تغییرات داده‌ها در هریک از عوامل آورده شده است:

با توجه به نتایج جدول (۲) بهتر است در نام‌گذاری عوامل نیز از ادبیات جهانی استفاده کنیم. در جدول (۳) عوامل، شاخص‌ها، ضریب آلفای کرونباخ و میزان

جدول ۳. عوامل تبیین‌کننده امنیت تصرف در محله

عامل‌ها	شاخص‌ها	ضریب آلفای کرونباخ	درصد واریانس توضیحی کل
امنیت تصرف قراردادی	مدت زمان سکونت، میزان قدرت و اتحاد نهادهای محلی، میزان انسجام خویشاوندی و دوستان، بهره‌مندی از حمایت‌های سیاسی، بهره‌مندی از تسهیلات زیربنایی و دستیابی به فرصت‌های بهینه اشتغال	۰,۷۸	۳۶,۵
امنیت مشارکتی	نوع سند مالکیت	۰,۸۱	۲۱,۲
امنیت تصرف تجربه‌محور	ترس از غیررسمی بودن محله، نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه، نگرانی از میزان ناراضی‌های شهرداری از سکونت در محله، احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه، نگرانی از تخلیه اجباری در ۵ سال آینده	۰,۷۹	۲۰,۷

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

بررسی و تحلیل یافته‌ها شاخص قراردادی (قانونی)

در مناطق حاشیه‌نشین و براساس ماهیت شکل‌گیری آن، طیفی از اسناد رسمی و قانونی، نیمه‌رسمی و غیررسمی و حتی املاک بدون سند وجود دارد. در محله وکیل آباد ارومیه نیز شاهد انواع سند از جمله: سند رسمی، سند قولنامه‌ای، خریدهای توافقی، اسناد توافقی مسکن بر روی اراضی وقفی و مسکنی فاقد هر

همان‌طور که مشاهده می‌شود، شاخص‌ها در سه گروه با عناوین امنیت تصرف قراردادی با تبیین ۳۶,۵ درصد از واریانس توضیحی، امنیت تصرف مشارکتی با تبیین ۲۱,۲ درصد از واریانس توضیحی و امنیت تصرف تجربه‌محور با تبیین ۲۰,۷ درصد از واریانس توضیحی، دسته‌بندی شده‌اند. در کل حدود ۷۸,۴ درصد از تغییرات داده‌ها توسط عوامل استخراج‌شده تبیین شده‌اند.

قولنامه‌ای؛ ۲۴ نفر دارای سند توافقی؛ ۱۲ نفر دارای سند توافقی روی زمین وقفی و ۱۸ نفر بدون سند هستند. بیشترین تعداد تملک مربوط به سند قولنامه‌ای و کمترین تعداد تملک مربوط به سند توافقی روی زمین وقفی است. در کل میانگین امتیاز نوع سند مالکیت در تبیین امنیت تصرف در محله وکیل‌آباد برابر با ۳,۵۶ است که نشان‌دهنده وضعیت متوسط به بالای این شاخص در محدوده موردنظر است.

شاخص مشارکتی (عرفی)

- مدت زمان سکونت

در بررسی محله وکیل‌آباد مشخص شد که ۱۴ خانوار زیر ۲ سال (این گروه عمدتاً مستأجران ساکن در محله بودند)؛ ۵ خانوار بین (۵-۳) سال؛ ۳۵ خانوار بین (۱۰-۵) سال؛ ۲۲ خانوار بین (۱۵-۱۰) سال و ۷۴ خانوار نیز بیش از ۱۵ سال در محله سکونت دارند. نمودار شکل (۳) نشان می‌دهد که مدت سکونت حدود ۵۰٪ از ساکنان شرکت‌کننده، بیش از ۱۵ سال است و حدود ۲۳٪ از آن‌ها بین ۵-۱۰ سال سکونت دارند (مطابق شکل ۵). به‌طور کلی میانگین مدت حضور ساکنان در محله برابر ۱۳,۷۶ سال است که نشان از مدت سکونت بالای ساکنان می‌باشد. این مسئله خود گویای دو نکته است که از مصاحبه‌هایی که با ساکنان محله شده، به‌دست آمده است: اول اینکه خرید و فروش مسکن در محله از رونق بالایی برخوردار است. دوم اینکه در مقطعی بین سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۷۰ شهرداری ارومیه شروع به اهدای سند رسمی به ساکنان محله کرد. ساکنان محله که عمدتاً افرادی با توان اقتصادی پایین بودند، مسکن خود را که قیمت آن چندبرابر شده بود، به‌مرور زمان فروختند و در بخش‌های شمالی محدوده که قیمت زمین و مسکن ارزان‌تر بوده (عمدتاً در این بخش اسناد رسمی مالکیت به‌ندرت دیده می‌شود)، مسکن جدیدی را خریداری کرده و به ساخت مسکن مشغول شدند.

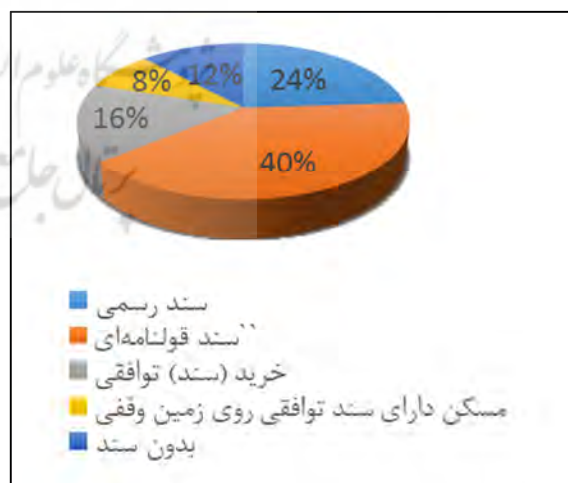
نوع سندی بودیم. همین طیف گسترده از انواع اسناد مالکیت خود می‌تواند گویای امنیت تصرف حاصل از آن در یک طیف متفاوت باشد. «پین» اعتقاد دارد که در سکونتگاه‌های غیررسمی هرچه از نوع مالکیت قانونی به سمت غیرقانونی رویم، از میزان امنیت تصرف کاسته می‌شود. برای کمی‌سازی داده‌ها در این مورد با توجه به میزان امنیت تصرف ناشی از مالکیت زمین و مسکن، از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت (خیلی‌زیاد تا خیلی‌کم) استفاده شده است که نتایج آن در جدول (۴) ارائه می‌شود.

جدول ۴. میزان امنیت تصرف به‌دست آمده از چگونگی تملک

مسکن

نوع سند مالکیت	تعداد	میزان امنیت تصرف	امتیاز
سند رسمی	۳۶	خیلی‌زیاد	۵
سند قولنامه‌ای	۶۰	زیاد	۴
خرید (سند) توافقی	۲۴	متوسط	۳
سند توافقی روی زمین وقفی	۱۲	کم	۲
بدون سند	۱۸	خیلی‌کم	۱

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)



شکل ۴. درصد معیارهای شاخص چگونگی تملک مسکن

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

جدول (۴) و شکل (۴) نشان می‌دهد که ۳۶ نفر از شرکت‌کنندگان دارای سند رسمی؛ ۶۰ نفر دارای سند

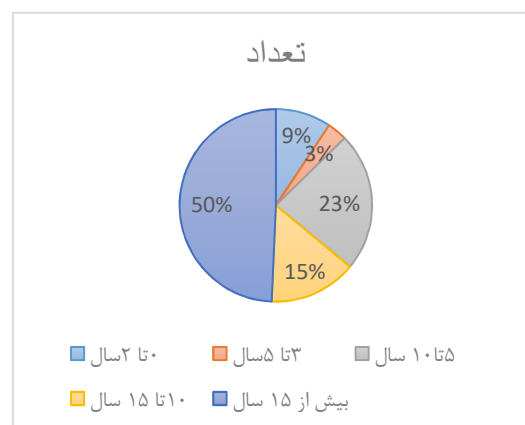
دوستان و آشنایان خود را نیز به سکونت در محله ترغیب کرده است. برای اندازه‌گیری میزان انسجام خویشاوندی و دوستان در تبیین امنیت تصرف در یک طیف لیکرت ۵ تایی این سؤال پرسیده شده است: «اگر قرار باشد واحد مسکونی شما توسط سازمانی دولتی تصرف شود، خویشاوندان، همسایگان و آشنایان شما در این محله تا چه حدی از شما حمایت می‌کنند؟» میانگین امتیاز ساکنان به این شاخص برابر با ۳,۸۴ بوده که نشان از انسجام بالای روابط خویشاوندی در محله است.

- بهره‌مندی از حمایت‌های نهادهای سیاسی

مردم محله در کل نسبت به حمایت‌های سیاسی (شورای اسلامی شهر یا نمایندگان شهر ارومیه در مجلس) بی‌اعتمادند؛ با توجه به حاکم‌بودن فقر در سکونتگاه‌های این محدوده و میزان جمعیت بالا در آنها، این محله در هنگام تبلیغات انتخاباتی مورد توجه نامزدهای انتخاباتی قرار می‌گیرد و آن‌ها با دادن وعده و وعیدهایی، درصدد جلب اعتماد مردم و گرفتن رأی هستند. این مسئله بارها اتفاق افتاده و به دلیل عدم انجام تعهدات برندگان انتخاباتی، نوعی جو بدبینی نسبت به مسئولان محلی در آن‌ها ایجاد شده و بی‌اعتمادی آنان نسبت به حمایت‌های اشخاص و گروه‌های سیاسی شهر را منجر گشته است. به طوری که میانگین امتیاز به این شاخص در تبیین امنیت تصرف برابر با ۱,۹۴ بوده که خیلی از میانه نظری کمتر است و نشانگر نبود بی‌اعتمادی ساکنان از حمایت‌های نهادهای سیاسی است.

- بهره‌مندی از تسهیلات زیربنایی

محله وکیل‌آباد تا حدودی از حداقل خدمات پایه برخوردار است. تقریباً تمام خانوارها از آب، برق و تلفن برخوردارند. (البته برخی خانوارها نیز آب و برق خود را از انشعابات غیرقانونی که خود ایجاد کرده‌اند، تأمین می‌کنند). خطوط اصلی گاز در محدوده نصب شده و ساکنان این محدوده امکان استفاده از گاز شهری را دارند. نبود شبکه فاضلاب شهری در این محدوده یکی از معضلات جدی ساکنان محسوب شده و به همین



شکل ۵. طول مدت سکونت افراد در محله وکیل‌آباد
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

- میزان قدرت و اتحاد نهادهای محلی

در محله وکیل‌آباد شاهد همبستگی‌های نژادی و گروه‌های مذهبی هستیم. در این محله دو گروه عمده ترک و کرد وجود دارد که در قسمت‌های مختلف محدوده مستقر شده‌اند؛ البته میزان همبستگی این دو گروه در داخل خود محسوس است و روابط بین گروهی چندان مطلوب نیست. در بین این دو قشر (به خصوص در میان کردها) شاهد وجود ریش‌سفیدانی هستیم که عموماً ساکنان از نظرات آن‌ها تبعیت می‌کنند. وجود مساجد فراوان در محله بر این همبستگی افزوده است؛ به طوری که این مکان به محلی برای اجتماع ساکنان برای تبادل نظر درباره مشکلات محله تبدیل شده است. برای اندازه‌گیری این شاخص از ساکنان محل در طیف لیکرت ۵ گزینه‌ای این سؤال پرسیده شده است: «میزان همبستگی سازمان‌های محلی (نهادهای قومی و دینی) را در محله چقدر ارزیابی می‌کنید؟» میانگین امتیاز ساکنان به این شاخص برابر با ۳,۲۲ بوده که کمی بیشتر از میانه نظری این شاخص است.

- ارتباط خویشاوندی و روستامحور

در محله وکیل‌آباد شاهد کوچه‌ها و معابری هستیم که افرادی با اسم فامیلی یکسان در کنار هم زندگی می‌کنند، حتی نام چند معبر به نام روستاهایی است که ساکنان فعلی مقیم آنجا بودند. به گفته خود آنان ابتدا یکی از آن‌ها در محله ساکن شده و کم‌کم

شکایت داشته و معتقد بودند شهرداری ارومیه رغبتی برای ایجاد چنین فضاهایی در سطح محله ندارد و به گفته چندتن از ساکنان «محله ما بار اضافه‌ای بر روی شهر است که شهرداری زیاد از به‌وجود آمدن آن راضی نیست». در واقع عدم سرمایه‌گذاری شهرداری در زیرساخت‌های خدماتی دلیل عمده این احساس نگرانی بوده است.

– احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه

از آنجا که غالباً بناها شبانه ساخته می‌شوند و میزان همبستگی ساکنان در برابر فشارهای مأموران شهرداری و نیروی انتظامی زیاد است، به‌طور عمده ساکنان در این نزاع پیروز می‌شوند. البته در چند سال اخیر، اداره اوقاف شهر ارومیه اقدام به بازپس‌گیری اراضی این سازمان که در محله به‌صورت غیرقانونی زیر ساخت‌وساز رفته، کرده است. در کل با توجه به اینکه میانگین امتیاز ساکنان محله به این شاخص برابر با ۲,۷۱ بوده، احتمال تخلیه اجباری در نزد ساکنان، هرچند به‌صورت کم‌رنگ، وجود دارد.

– نگرانی از تخلیه اجباری در ۵ سال آینده

در محله مذکور میانگین امتیاز ساکنان به این شاخص برابر با ۲,۹۱ بوده که همچون شاخص احتمال تخلیه، از میانه نظری کمتر است و تداعی‌کننده نوعی احساس یا ادراک از امنیت تصرف ساکنان محله می‌باشد که در واقع تأییدی بر نظرات ون‌گلدراست.

– نگرانی از آوارگی بعد از تخلیه

این شاخص در سکونتگاه‌های غیررسمی و به‌خصوص در محله وکیل‌آباد به‌طور عمده با توان اقتصادی خانوار گره خورده است. در بررسی‌های انجام‌شده، هرچه میزان نگرانی از این شاخص بیشتر بوده، توان اقتصادی خانوارها پایین‌تر بوده است. برای امتیاز دادن به این شاخص، از ساکنان دو سؤال پرسیده شده است: «نبود مسکن بعد از تخلیه احتمالی محله، چقدر شما را نگران می‌کند؟» و «اگر قرار باشد واحد مسکونی خود را از دست دهید، تا چه حد نگران بی‌خانمان شدن هستید؟» بعد از تلفیق نتایج حاصل از این دو سؤال، میانگین امتیاز ساکنان به این شاخص برابر با ۳,۷۷

دلیل بخشی از فاضلاب خانگی (شستشوی لباس، ظروف و...) به شبکه غیرکارآمد دفع آب‌های سطحی محله سرازیر می‌شود که با عدم‌نگهداری مناسب ساکنان به‌ویژه با انباشته‌شدن زباله‌ها در مسیر آبراهه‌ها، به ایجاد فضاهای ناسالم و متعفن منجر شده است. میانگین امتیاز ساکنان به کیفیت خدمات زیرساختی (آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب) در یک بازه ۵ گزینه‌ای از خیلی زیاد تا خیلی کم برابر با ۲,۸۳ بوده که نشان می‌دهد کیفیت خدمات زیرساختی در محله از نگاه ساکنان به میزان کمی از میانه نظری (عدد ۳) کمتر است.

– دستیابی به فرصت‌های بهینه اشتغال

در پاسخ به این سؤال که «میزان دسترسی به فرصت‌های شغلی را در محله خود چگونه ارزیابی می‌کنید؟» و توجه به نوع شغل آن‌ها (در طیفی از بیکار، غیررسمی، نیمه‌متشکل و متشکل) میانگین امتیاز داده شده توسط ساکنان محله برابر با ۲,۶۸ بوده که متوسط و متوسط به پایین بوده و نیاز به برنامه‌ریزی برای ارتقای آن ضروری به‌نظر می‌رسد.

شاخص تجربه محور (ادراکی)

– ترس از غیررسمی بودن محله

با توجه به مصاحبه‌های انجام‌گرفته در محدوده، بیشترین نگرانی درباره برخورد دستگاه‌های مدیریت شهری با محله و اعطای حقوق شهروندی (مانند سایر شهروندان شهر ارومیه) به آنان است. میانگین امتیاز ساکنان محله به این شاخص برابر با ۲,۹۴ بوده که تقریباً با میانه نظری برابر و میزان بینابینی از نگرانی و نگران نبودن است.

– ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله

در نظرسنجی گرفته‌شده از ساکنان محله، میانگین نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محله برابر با ۳,۱۰ بوده که با توجه به آن کمی میل به سمت ناامنی تصرف احساس می‌شود. در مصاحبه‌ای که با ساکنان محله انجام گرفت، مردم از کمبود خدمات شهری چون فضاهای آموزشی و بهداشتی-درمانی

بوده که نشان‌دهنده این است که این شاخص درجهت ایجاد ناامنی تصرف برای ساکنان عمل کرده است؛ البته نمی‌توان از تأثیر توان اقتصادی خانوارها در به‌وجود آمدن چنین نتیجه‌ای چشم‌پوشی کرد.

جدول ۵. میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف در محله

شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها	میزان امتیاز	میانگین	نوع اثرگذاری
قراردادی	چگونگی تملک مسکن	۳,۵۶	۳,۵۶	مثبت یا منفی برحسب نوع سند
		۱۳,۷۶	۱۳,۷۶	مثبت
مشارکتی	مدت زمان سکونت	۳,۲۲	۲,۹۰	
	میزان قدرت و اتحاد نهادهای محلی	۳,۸۴		
	ارتباط خویشاوندی و روستامحور	۱,۹۴		
	بهره‌مندی از حمایت‌های نهادهای سیاسی	۲,۸۳		
	بهره‌مندی از تسهیلات زیربنایی	۲,۶۸		
تجربه‌محور	دستیابی به فرصت‌های بهینه اشتغال	۲,۹۴	۳,۰۹	
	ترس از غیررسمی بودن محله	۳,۱۰		
	ترس از میزان ناراضی‌نهادهای عمومی از اسکان در محله	۳,۷۷		
	نگرانی از آوارگی بعد از تخلیه	۲,۷۱		
	احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه	۲,۹۱		
	نگرانی از تخلیه اجباری در ۵ سال آینده			

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

متغیر مجهول را با استفاده از متغیر یا متغیرهای معلوم تعیین کرد. مطابق با جدول (۶) نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور بر امنیت تصرف تأثیر معنادار و مثبت دارند. میزان تأثیرگذاری عامل امنیت تصرف محور بر امنیت تصرف زمین نسبت به سایر عوامل بیشتر بوده است؛ زیرا تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف تجربه‌محور موجب ۰,۶۱۲ انحراف معیار در امنیت تصرف کلی می‌شود؛ در حالی که این موضوع درباره امنیت تصرف مشارکتی ۰,۵۲۱ و امنیت تصرف قراردادی ۰,۴۲۳ است.

به‌منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات، میانگین کلی شاخص‌های امنیت تصرف (مشارکتی، قراردادی و تجربه‌محور) و زیرشاخص‌های آن‌ها در جدول (۵) محاسبه شده است. میانگین شاخص قراردادی برابر با ۳,۵۶، میانگین زیرشاخص‌ها برای مشارکتی برابر با ۲,۹۰ و میانگین زیرشاخص‌های تجربه‌محور برابر با ۳,۰۹ است؛ بنابراین، میانگین هر دو شاخص تجربه‌محور و مشارکتی نزدیک به میانه نظری است. برای تعیین میزان ارتباط بین عوامل از آزمون رگرسیون استفاده شده است. در رگرسیون، هدف اصلی ایجاد رابطه ریاضی و تحلیل روابط بین متغیرهاست؛ به طوری که بتوان به کمک آن کمیت یک

جدول ۶. نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چندمتغیره بین عامل‌های سنجش امنیت تصرف در محله

عامل‌ها	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	بی	اختلاف استاندارد	بتا	
امنیت تصرف مشارکتی	۰,۳۲۳	۰,۰۰۱	۰,۵۲۱	۰,۰۰۰
امنیت تصرف قراردادی	۰,۲۵۳	۰,۰۰۱	۰,۴۲۳	۰,۰۰۰
امنیت تصرف تجربه محور	۰,۳۲۵	۰,۰۰۱	۰,۶۱۲	۰,۰۰۰
متغیر وابسته: امنیت تصرف زمین		$r^2 = ۰,۹۷۲$	$r = ۰,۹۸۶$	ضریب ثابت = ۲,۹۶۴

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

امتیاز نوع مصالح به کار رفته در اسکلت مساکن در محله برابر با ۲,۵۸ است که نشان‌دهنده وضعیت نیمه‌مقاوم و مقاومت کم مصالح به کار رفته در ساخت ابنیه در برابر حوادث طبیعی و انسانی است.

همچنین میانگین امتیاز نوع مصالح به کار رفته در سقف مساکن در محله برابر با ۲,۵۴ است که نشان‌دهنده وضعیت نیمه‌مقاوم و مقاومت کم مصالح به کار رفته در سقف ابنیه می‌باشد. میانگین امتیاز سطح زیربنای مساکن در محله معادل ۲,۳۷ به دست آمد که پایین بودن نسبی میزان زیربنا از حد متوسط را نشان می‌دهد. پایین بودن میزان زیربنا در محله را می‌توان با پایین بودن مساحت قطعات تفکیکی، پایین بودن تعداد طبقات، پایین بودن سطح اقتصاد خانوار و از همه مهم‌تر هدف ساخت مسکن برای داشتن سرپناه و راضی بودن به حداقل‌ها توجیه کرد. نهایتاً میانگین امتیاز رضایتمندی ساکنان از کیفیت کالبدی مسکن (شامل سه شاخص رضایت از سطح زیربنا، جنس مصالح ابنیه و سقف) برابر با ۳,۰۲ شده است که نشان از سطح متوسطی از رضایتمندی ساکنان است. جدول (۷) میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده کیفیت کالبدی مسکن در محله را نشان می‌دهد.

با توجه به ضرایب استخراج‌شده، از روش رگرسیون چندمتغیره می‌توان معادله‌های خام و استاندارد امنیت تصرف در محله مورد مطالعه را به شکل زیر تدوین کرد:

(امنیت تصرف تجربه‌محور) + ۰,۳۲۵ + (امنیت تصرف قراردادی) + ۰,۲۵۳ + (امنیت تصرف مشارکتی) + ۰,۳۲۳ + امنیت تصرف = ۲,۹۶۴
 (امنیت تصرف تجربه‌محور) + ۰,۶۱۲ + (امنیت تصرف قراردادی) + ۰,۴۲۳ + (امنیت تصرف مشارکتی) = ۰,۵۲۱ = امنیت تصرف
 همان‌طور که مشاهده می‌شود، علائم تمامی ضرایب مثبت است که نشان‌دهنده آن است که با افزایش میزان هر عامل، در صورتی که عامل دیگر ثابت فرض شود، میزان امنیت تصرف کلی افزایش خواهد یافت.

کیفیت کالبدی مسکن

در سکونتگاه‌های غیررسمی براساس ماهیت شکل‌گیری سریع ابنیه و فقر نسبی ساکنان در آن، عموماً شاهد استفاده از مصالح ناپایدار و غیرمقاوم در ساخت بناها هستیم. در محله وکیل‌آباد نیز تنوعی از مصالح در ساخت ابنیه وجود دارد که عبارت‌اند از: خشت و گل، آجر و چوب، آجر و آهن، بتن و تیرآهن و بتن. برای کمی‌سازی و ارائه امتیاز به آن‌ها می‌توان برحسب نوع مصالح یک طیف ۵ گزینه‌ای از خیلی مقاوم تا بدون مقاومت را دسته‌بندی کرد. میانگین

جدول ۷. میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده کیفیت کالبدی مسکن در محله

میزان امتیاز	شاخص
۲,۵۸	جنس مصالح به کار رفته در اسکلت بنا
۲,۵۴	پوشش سقف ابنیه
۲,۳۷	میزان سطح زیربنا
۳,۰۲	میزان رضایت ساکنان از کیفیت کالبدی مسکن
۲,۶۲	کیفیت کالبدی مسکن

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

برای بررسی رابطه میان امنیت تصرف و کیفیت مسکن در محله وکیل‌آباد ارومیه از روش رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. در سنجش این رابطه، امنیت تصرف که در سه عامل امنیت تصرف مشارکتی، قراردادی و تجربه‌محور دسته‌بندی شده، به‌عنوان

متغیرهای مستقل و کیفیت کالبدی مسکن به‌عنوان متغیر وابسته معرفی شده‌اند. نتایج حاصل از رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در جدول (۸) آمده است.

جدول ۸. میزان تأثیرات عوامل تبیین‌کننده امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن با آزمون رگرسیون چندمتغیره

عوامل	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	بی	اختلاف استاندارد	بتا	
امنیت تصرف مشارکتی	۰,۲۸۰	۰,۰۲۷	۰,۴۹۴	۰,۰۰۰
امنیت تصرف قراردادی	۰,۳۲۰	۰,۰۲۷	۰,۴۲۰	۰,۰۰۰
امنیت تصرف تجربه‌محور	۰,۴۵۰	۰,۰۲۷	۰,۵۵۶	۰,۰۰۰
منغیر وابسته: کیفیت کالبدی مسکن $r^2 = ۰,۶۸۳$ $r = ۰,۸۲۶$ ضریب ثابت = ۲,۴۷۸				

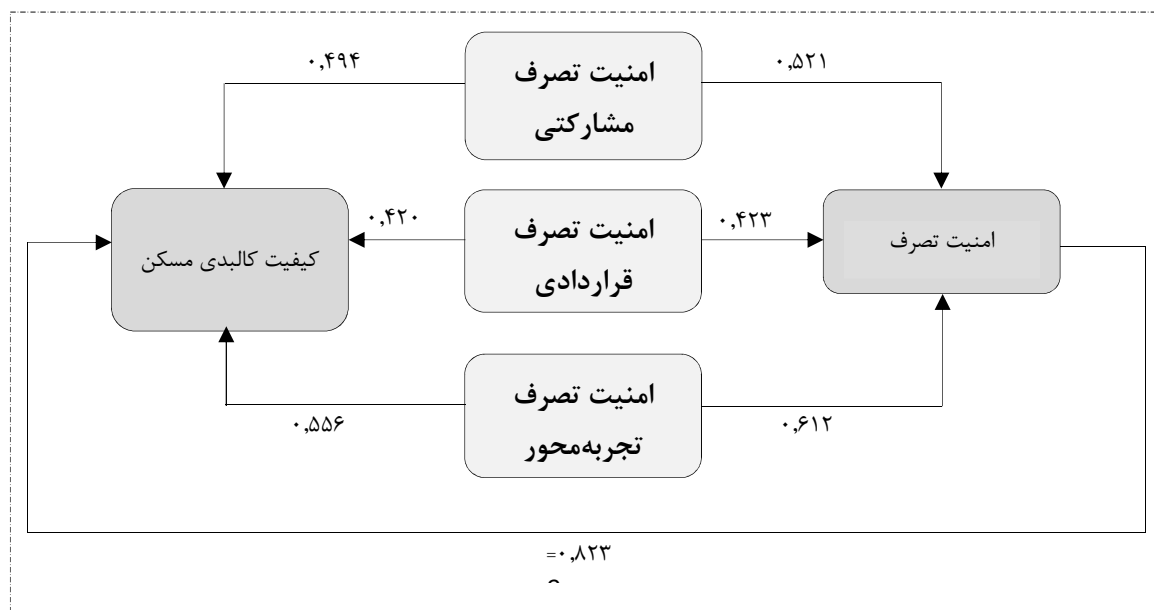
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

یکسان نیست؛ به‌طوری‌که تأثیر عامل امنیت تصرف تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن در محله وکیل‌آباد نسبت به سایر عوامل بیشتر بوده است؛ زیرا تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف تجربه‌محور، موجب تغییر ۰,۵۵۶ انحراف معیار در کیفیت کالبدی مسکن می‌شود؛ درحالی‌که این مقدار درباره امنیت تصرف مشارکتی، ۰,۴۹۴ و در امنیت تصرف قراردادی، ۰,۴۲۰ است. در شکل (۶) رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن براساس مدل مسیر ارائه می‌شود. با توجه به ضرایب استخراج شده از روش رگرسیون چندمتغیره می‌توان رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محله وکیل‌آباد را به‌شکل معادله‌های خام و استاندارد زیر تدوین کرد:

نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن تأثیر معنادار و مثبت دارند. این رابطه با درجه معناداری ۰,۰۰۰ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید شده و روش رگرسیون توانسته تغییرات در متغیر وابسته را توضیح دهد. با توجه به ضریب همبستگی (۰,۸۲۶) و ضریب تعیین (۰,۶۸۳) بالای به‌دست آمده، می‌توان گفت این ارتباط قوی است؛ به‌طوری‌که حدود ۶۸ درصد واریانس متغیر کیفیت کالبدی مسکن وابسته به امنیت تصرف است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، با بالارفتن امنیت تصرف قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور در محله وکیل‌آباد، کیفیت مسکن نیز افزایش یافته است. البته میزان تأثیرگذاری عوامل بر کیفیت کالبدی مسکن

(تجربه‌محور) $+۰,۴۵۰$ (قراردادی) $+۰,۳۲۰$ (مشارکتی) $+۰,۲۸۰$ = کیفیت کالبدی مسکن

(تجربه‌محور) $+۰,۵۵۶$ (قراردادی) $+۰,۴۲۰$ (مشارکتی) $+۰,۴۹۴$ = کیفیت کالبدی مسکن



شکل ۶. رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن براساس مدل مسیر

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴)

خانوار در اسکان‌های غیررسمی و میزان سرمایه‌گذاری خانوار در بهبود کیفیت مسکن خود، ارتباط مستقیمی وجود دارد (Van Gelder, 2007). همچنین همسو با تحقیق کرمی و همکاران در سال ۱۳۹۳ است که نشان می‌دهد بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد (کرمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱). یافته‌های دسوزا نشان داد که بین امنیت تصرف زمین و بهبود شرایط فیزیکی مسکن، رابطه معنی‌دار قوی وجود ندارد (De Souza, 1999). نبود امنیت تصرف و ترس از دست‌دادن مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، باعث شده که ساکنان توجه و انگیزه‌ای برای ارتقاء کیفیت کالبدی مسکن خود نداشته باشند.

کیفیت مسکن در محله وکیل‌آباد به شدت وابسته به بُعد تجربه‌محور امنیت تصرف است؛ این نتیجه در جهت نتایج مطالعات دسوزا در سال ۲۰۰۱، فرناندس در سال ۱۹۹۹ و دوراند لاسرو در سال ۲۰۰۹ است؛ همچنین در تأیید تحقیق دکتر طبیبیان و همکاران در سال ۱۳۹۴ می‌باشد که نشان دادند انگیزه مشارکت در ساکنان به صورت عمده‌ای به شاخص‌های تبیین‌کننده

نتایج یافته‌ها نشان می‌دهد که میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محدوده مورد مطالعه رابطه وجود دارد و میزان این ارتباط در صورت نادیده‌گرفتن سایر عوامل تأثیرگذار بر کیفیت مسکن برابر با ۰٫۸۳۱ به دست آمد. این امر در سطح اطمینان ۹۹ درصد و با درجه اطمینان ۰٫۰۰۰ تأیید گشته است. پس با توجه به این مطلب با ارتقای امنیت تصرف در محله وکیل‌آباد، کیفیت کالبدی مسکن نیز افزایش می‌یابد و فرضیه تحقیق تأیید می‌شود.

بحث و جمع‌بندی

یافته‌های تحقیق نشان داد که میزان امنیت تصرف تجربه‌محور یا ادراکی در حد متوسط و تا حدودی کمتر از میانه نظری است و این یافته در راستای نتایج یافته‌های ریرینک و وان‌گلدر در سال ۲۰۰۹ است که نشان دادند میزان امنیت تصرف ادراکی در اسکان‌های غیررسمی در مقایسه با اسکان‌های نیمه‌رسمی و رسمی کمتر است (Reerink & Van Gelder, 2009). یافته‌های تحقیق در تأیید مطالعات وان‌گلدر و برخلاف مطالعات دسوزا می‌باشد. وان‌گلدر در مطالعات خود در آرژانتین به این نتیجه رسید که بین امنیت تصرف

خویشاوندی بین ساکنان محدوده بیشتر است، اما ساکنان نسبت به حمایت‌های شهرداری‌ها و نهادهای سیاسی چندان امیدی ندارند. از میان شاخص‌های عامل تجربه‌محور، میانگین شاخص نگرانی از آوارگی بعد از تخلیه بیشترین میزان و میانگین شاخص احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه کمترین میزان است. همچنین یافته‌های آزمون میانگین درباره شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن نشان داد که میانگین شاخص ذهنی رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن نسبت به شاخص‌های عینی دیگر (مصالح ابنیه، پوشش ابنیه، سطح زیربنا) بیشتر است.

با استفاده از مدل‌های آماری مختلف از قبیل آزمون میانگین و رگرسیون خطی و مدل مسیر، نتایج حاکی از آن است که با ارتقای سطح شاخص‌های امنیت تصرف در محله و کیل‌آباد، سطح کیفیت کالبدی مسکن نیز افزایش می‌یابد. از میان میانگین امتیاز شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن، میانگین شاخص سطح زیربنا نسبت به شاخص‌های دیگر کمترین میزان است. همچنین از میان شاخص‌های امنیت تصرف، تأثیر شاخص امنیت تصرف تجربه‌محور بر امنیت تصرف زمین و کیفیت کالبدی مسکن بیشترین میزان و شاخص امنیت تصرف قراردادی، کمترین میزان است؛ بنابراین، برای ارتقاء امنیت تصرف زمین برای ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی، ابتدا باید شاخص‌های تجربه‌محور به‌ویژه نگرانی ساکنان از آوارگی بعد از تخلیه و سپس ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله از طرف متخصصان و برنامه‌ریزان شهری مورد رفع و بررسی قرار گیرد.

با توجه به یافته‌های تحقیق در محدوده موردنظر که میانگین امتیاز نوع سند مالکیت در حد متوسط به بالا و از طرفی میزان ناامنی تصرف زمین بیشتر از متوسط است؛ می‌توان نتیجه گرفت که امنیت تصرف به عواملی غیر از عامل قراردادی بستگی دارد. قانونی کردن مالکیت یک الزام برای اجرای طرح‌های بهسازی با رویکرد توانمندسازی است. توصیه می‌شود برای قانونی کردن مالکیت در محله و کیل‌آباد از ارائه سند

امنیت تصرف ادراکی وابسته است (طیبیان و دیگران، ۱۳۹۴: ۵).

در یک جمع‌بندی کلی از یافته‌های تحقیق می‌توان گفت که امنیت تصرف، تنها وابسته به سند مالکیت قانونی نیست؛ بلکه عامل‌های دیگری همانند عوامل ادراکی و مشارکتی به‌ویژه عامل ادراکی یا تجربه‌محور در افزایش میزان امنیت تصرف خانوارها تأثیر دارند. در مطالعات جهانی انجام‌شده در سکونتگاه‌های غیررسمی در دهه‌های اخیر همچون دسوزا، فرناندس و دوراند لاسرو، دیده می‌شود که محققان به وجود عامل‌های دیگری به‌جز سند مالکیت، در ایجاد امنیت تصرف در میان خانوارهای ساکن در محله‌های غیررسمی اذعان کرده‌اند (de souza, 2001; Fernandes, 1999; Durand-Lasserre, 2009).

نتیجه‌گیری

سکونتگاه‌های غیررسمی همواره جزء مهم‌ترین معضلات در بافت‌های شهری ایران می‌باشند. نگران نبودن از دسترسی به مسکن مناسب در سکونتگاه‌های غیررسمی، همواره جزء مهم‌ترین دغدغه‌های ساکنان آن است. اغلب مطالعات انجام‌شده در این زمینه بیشتر از بُعد قانونی و یا بُعد ادراکی بوده است و کمتر به همه ابعاد پرداخته شده است؛ بنابراین، تحقیق حاضر به‌صورت جامع بر رابطه بین سه بُعد قانونی، ادراکی (تجربه‌محور) و عرفی (مشارکتی) امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن می‌پردازد. با استفاده از تحلیل عاملی، عوامل امنیت تصرف در سه گروه قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور جای گرفتند و برای بررسی کیفیت مسکن نیز از چهار شاخص مصالح ابنیه، پوشش ابنیه، سطح زیربنا و رضایتمندی ساکنان استفاده شد.

نتایج آزمون میانگین نشان می‌دهد که از میان شاخص‌های عامل مشارکتی، میانگین شاخص ارتباط خویشاوندی و روستامحور بیشترین میزان و میانگین شاخص بهره‌مندی از حمایت‌های نهادهای سیاسی، کمترین میزان است؛ یعنی همبستگی و رابطه

طبیعیان، منوچهر و احمدی، بهمن، (۱۳۹۴)، تحلیلی بر رابطه میان دسترسی به خدمات شهری و میزان امنیت تصرف ادراکی در سکونتگاه‌های غیررسمی (بررسی موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)، مجله نامه معماری و شهرسازی، (۱۴)۷، صص ۴۱-۵۸.

طبیعیان، منوچهر؛ احمدی، بهمن؛ هاشمی، سید محمد. (۱۳۹۴). تحلیل رابطه میان امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (مطالعه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه). مجله هویت شهر، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، شماره ۹ (۲۳)، صص ۵-۱۶.

عارف، محمدرضا. (۱۳۸۲)، سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.

کرمی، سروش؛ کرمی، ساناز؛ فخرایی، عباس؛ ذبیحی، حسین. (۱۳۹۳). بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی موردشناسی: سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان. مجله جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره ۴ (۱۳)، صص ۲۰-۱.

لاکویان، آپرودیسو. (۱۳۶۴). خانه‌سازی در جهان سوم. ترجمه مینو رفیعی. تهران: وزارت برنامه و بودجه. مرکز مدارک اقتصادی- اجتماعی و انتشارات.

محمدی، کاوه؛ رضویان، محمدتقی؛ صرافی، مظفر؛ غلامحسینی، اسماعیل. (۱۳۹۳). شراکت بخش عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران. اقتصاد و مدیریت شهری، انجمن علمی اقتصاد شهری ایران، دوره ۲، شماره ۸، صص ۱۲۷-۱۰۹.

مركز آمار ایران. (۱۳۹۰)، www.amar.org.ir

نجاتی هریس، حبیب. (۱۳۸۵). بهبود کیفیت زیست در اسکان‌های غیررسمی با استفاده از راهبرد توانمندسازی اجتماعات محلی (محله خلیل آباد تبریز). پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.

هاروی، دیوید. (۱۳۸۲). فرایند شهری در سرمایه‌داری: مبنای تحلیل. ترجمه کیومرث ایراندوست. فصلنامه اقتصاد سیاسی، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، سال اول، شماره ۴، صص ۱۵۰-۱۳۵.

مالکیت برای زمین‌های این محله استفاده نشود. از آنجایی که درصد بالایی از ساکنان این محله جزء افراد پایین جامعه می‌باشند، احتمال می‌رود که بعد از ارائه سند، به علت افزایش قیمت زمین و هزینه‌های رسمی شدن، خانوارها زمین‌های خود را برای افراد بالای جامعه بفروشند؛ بنابراین، رویکرد پیشنهادی این تحقیق برای ارتقای امنیت تصرف زمین در این محله استفاده از مالکیت‌های جمعی و مدل‌های اجتماعی محور است.

منابع

ایراندوست، کیومرث. (۱۳۸۸)، سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشیه‌نشینی. تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

بهداری، جواد. (۱۳۸۶)، دسته بندی عملکردی سیاستهای اجرایی توانمندسازی اسکان غیررسمی و کاربرد عملی آن در شهرک سعدی شیراز، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی، دانشگاه شیراز.

حبیبی، سید محسن. (۱۳۸۱). نقش و جایگاه مجموعه‌های زیستی پیرامون شهرهای بزرگ در نظام اسکان کشور (نمونه موردی: اسلام شهر)، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، سال اول، شماره ۸، صص ۳۵-۲۵.

داداش پور، هاشم؛ عزیزاده، بهرام. (۱۳۹۰). اسکان غیررسمی و امنیت تصرف زمین. تهران: انتشارات آذرخش. چاپ اول.

دهقان، نصرالله؛ فهیمی‌زاده، حسین. (۱۳۸۸). تشکیل نهاد اجتماعی محله، گام نخست در تحقق اهداف توانمندسازی بافت‌های غیررسمی، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، دوره دوم، شماره ۲۹ و ۳۰، صص ۱۲۳-۱۱۴.

رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۳). پروژه توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر بندرعباس با دید شهرنگر. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.

سلیمی کیا، محمد. (۱۳۹۱). بررسی نقش مالکیت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله ترک‌آباد شهر پاکدشت). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، دانشکده هنر و معماری.

- Payne, G. K. (2002). Land, rights and innovation: Improving tenure security for the urban poor. ITDG publishing
- Porio, E; Crisol, C. (2004). Property rights, security of tenure and urban poor in Metro Manila, Habitat International, 28, 203-219.
- Razzaz, O.M. (1993). Examining property rights and investment in informal settlement: the case of Jordan. Land Economics, 69, 341-355.
- Reerink, G; van Gelder. J.-L. (2010). Land titling, perceived tenure security, and housing consolidation in the kampongs of Bandung, Indonesia, Habitat International 34.
- UN-HABITAT. (2003). The Challenge of Slums", www.unhabitat.org.
- 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.
- Van Gelder, J.L. (2009). What tenure security? The case for a tripartite view, Land Ues Policy, 27, 449-456.
- Broegaard, R.J. (2005). Land Tenure Insecurity and Inequality in Nicaragua, Development and Change, 36, 845-864.
- De Soto, H. (2000). The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Failed Everywhere Else, Basic Books, New York.
- De Souza, F. A. (2001). Perceived security of land tenure in Recife, Brazil. Habitat International, 25(2), 175-190.
- De Souza, F.A.M., (1999), Land tenure security and housing improvement in Recife Brazil, Habitat International 23, 19-33.
- Durand-Lasserve, A; Selod, H. (2009). The formalization of urban land tenure in developing countries. In Urban Land Markets (pp. 101-132). Springer Netherlands.
- Fernandes, E. (1999). Redefining property rights in the age of liberalization and privatisation. Land Lines, 13.
- Gilbert, A.G; Cugler, J. (1994). Cities, Poverty and Development Urbanization in Third World, 2th edition, Oxford: Oxford University Press.
- Lanjouw, J. O; Levy, P. I. (2002). Untitled: A study of formal and informal property rights in urban Ecuador, The Economic Journal, 112, 986-1019.