

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۳، زمستان ۱۳۹۳
وصول مقاله: ۱۳۹۲/۵/۲۶
تأیید نهایی: ۱۳۹۲/۱۱/۱۶
صفحات: ۲۰ - ۱

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی مورد شناسی: سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر همدان

سروش کرمی^۱، ساناز کرمی^۲، دکتر عباس فخرایی^۳، دکتر حسین ذبیحی^۴

چکیده

سکونتگاه‌های غیررسمی به مثابه یکی از پیامدها و ویژگی‌های بارز شهرنشینی معاصر در کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران بوده‌اند. گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی، از جمله چالش‌های جدی فراروی تحقق ابعاد مختلف توسعه پایدار شهری، بویژه در کشورهای رو به پیشرفت تلقی می‌شود. این پدیده ناخوشایند، نتیجه اعمال سیاست‌های خطی و آمرانه و به اصطلاح از بالا به پایین در برنامه‌های توسعه این کشورها بوده که مسئله فقر شهری را بیش از هر وقت دامن زده و به پیروی از آن، ضرورت تغییراتی در نگرش به مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی را مطرح ساخته‌است. در اغلب مطالعات انجام گرفته درباره این مسئله، بهبود امنیت تصرف زمین برای ارتقاء شرایط زندگی خانوارها، ضروری قلمداد شده‌است. در حال حاضر امنیت تصرف از مفهوم قانونی اولیه خود فاصله گرفته و وارد بحث‌های اجتماعی و روانشناسی شده‌است. روش تحقیق حاضر از نوع کاربردی و شیوه جمع‌آوری داده‌ها به روش پیمایشی بوده و از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها از روش‌های تحلیل عاملی اکتشافی، همبستگی پیرسون و رگرسیون چندگانه استفاده شده‌است. براساس این رویکرد، چهار عامل احتمال تخلیه، ترس از تخلیه، نبود شبکه‌های حمایتی و سطح درآمد خانوار متغیرهای اصلی تحقیق را تشکیل دادند. ضمن اینکه برای بررسی کیفیت مسکن پنج شاخص کالبدی مساحت زیربنا، نوع مصالح، پوشش سقف، جنس نما، کیفیت ساخت و تعمیر و نگهداری مورد توجه قرار گرفت. نتایج تحقیق 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 می‌باشد.

کلید واژگان: سکونتگاه غیررسمی، ناامنی مالکیت، امنیت ادراکی تصرف، کیفیت مسکن، شهر همدان

مقدمه

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 کشورهایی از جهان که درصد بالایی از مردم در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند، شدت بیشتری به خود گرفته است (ایراندوست، ۱۳۸۸: ۳۲). اسکان غیررسمی یکی از نمودهای بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها (بویژه 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 حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، سکونتگاه‌های خودرو شناخته می‌شود (Harvey, 2010). 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، ۱۳۸۲: ۵۲). از آنجایی که اسکان‌های غیررسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرا شهری می‌باشد؛ بنابراین به این سکونتگاه‌ها نبایستی به عنوان بخشی از بحران کشوری مسکن، بلکه بایستی به عنوان سهم فقرا، برای حل مسئله خودشان نگریسته‌شود (گیلبرت و همکاران، ۱۳۷۵: ۲۳). 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 داده‌است که از میان این مشخصه‌ها، شاخص فقدان امنیت تصرف زمین، تأثیرات منفی زیادی بر مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و روانی خانوارهای ساکن در اسکان‌های غیر رسمی 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 مسئله 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، همدان، کرمانشاه، اهواز است. برآورد می‌شود یک هفتم جمعیت این شهرها در سکونتگاه‌های غیررسمی ساکن باشند (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 مهاجرپذیری و سکونت غیررسمی جمعیت مهاجر برخوردار بوده و از این جهت نیز مطالعات زیادی توسط نهادها و محققان در این زمینه انجام شده‌است. با وجود این سابقه، در زمینه امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی، به صورت جدی کاری انجام نشده‌است؛ بر این اساس، تحقیق حاضر می‌تواند در این زمینه راهگشا باشد. فرضیه کلی تحقیق: "به نظر می‌رسد، بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، رابطه وجود دارد." فرضیه‌های مورد مطالعه شامل:

نقش امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی در اکثر کشورهای در حال توسعه (بخصوص در کشورهای قاره آفریقا و آمریکای جنوبی) انجام شد. کار تحقیقی انجام شده توسط فلوا دسوزا^۳ که با حمایت سازمان اسکان بشر در پنج اسکان غیررسمی شهر راکفیل برزیل انجام شد، جزو 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

(F. De Souza, 1999). به دنبال اهمیت یافتن موضوع امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی در سال 2002، توسط جی پین^۴، تحقیقی با عنوان "زمین، حقوق و ابتکارات: بهبود امنیت تصرف زمین برای فقرای شهری" در شانزده کشور انجام گرفت. یافته‌های این تحقیق که با هدف بهبود امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی انجام شد، نتایج زیر را به همراه داشت. در این تحقیق ارزشمند آمده است که سیستم‌های رایج تصرف زمین در اکثر کشورهای جهان، شامل چهار سیستم تصرفی قانونی، عرفی، مذهبی و فراقانونی است. این تحقیق نشان داد که علاوه بر عوامل قانونی همانند سند مالکیت، عوامل فراقانونی^۵ دیگری همانند طول مدت سکونت خانوار در محله، اندازه اسکان‌های غیررسمی، میزان همبستگی سازمان‌های محلی، وجود و عدم شبکه‌های حمایتی دولتی و غیره در تأمین حق تصرف در اسکان‌های غیررسمی شهری دخیل هستند (Payne. G, 2002).

همزمان با این تحقیق، تحقیق دیگری توسط آقای دوراند لاسرو^۶ با عنوان "نگهداشت زمین: امنیت تصرف برای فقرای شهری در کشورهای در حال

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی....

H01 = بین عامل احتمال تخلیه و کیفیت مسکن خانوار، رابطه معناداری وجود دارد.

H02 = بین عامل ترس از تخلیه و کیفیت مسکن خانوار، رابطه معناداری وجود دارد.

H03 = بین عامل فقدان شبکه‌های حمایتی و کیفیت مسکن، رابطه معناداری وجود دارد.

H04 = بین عامل سطح درآمد خانوار و کیفیت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.

بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و زیستی سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، نشان از پایین بودن کیفیت مسکن در این بخش‌ها 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 سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان 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، جمع‌بندی و نتیجه‌گیری و نیز ارائه پیشنهادات مشخص پایان می‌پذیرد.

پیشینه تحقیق

پس از مطرح شدن بحث امنیت تصرف زمین در رویکرد خودیاری^۱ جی اف ترنر^۲ در دهه ۷۰ میلادی، مطالعات مختلفی توسط سازمانهای جهانی همانند سازمان‌های اسکان بشر و بانک جهانی در باب بررسی

3. Flavio A.M .De Souza

4 . Payne Geoffrey

5 . Extra-legal factors

6 . Durand-Lasserre

1 . Self-Helping

2 . Turner, J.F.C.

کوشیده‌است رویکردهای مطرح در مورد امنیت تصرف را در این دو مقاله جمع‌بندی نماید.

(Van Gelder, 2009)

متأسفانه در ایران تاکنون تحقیق خاصی در زمینه امنیت تصرف زمین از سه بعد قانونی، ادراکی و عرفی انجام نشده و برخی مطالعات انجام شده در این زمینه بیشتر از بعد قانونی بوده‌است و از معیارهای قانونی سند و نوع مالکیت برای شناسایی و اندازه‌گیری امنیت تصرف استفاده کرده‌اند. مطالعات اندکی در زمینه بررسی نقش نوع مالکیت خانوارها با میزان مشارکت در طرح‌های بهسازی انجام شده‌است که از مهمترین آنها می‌توان به پژوهش‌های انجام شده توسط جواد بهادری (۱۳۸۶) و حبیب نجاتی هریس (۱۳۸۵) اشاره کرد. جواد بهادری در پایان‌نامه خود به بررسی سطح مشارکت مردم و تأثیر اعطای سند مالکیت در افزایش مشارکت مردمی در شهرک سعدی شیراز پرداخته‌است. نتایج این تحقیق نشان از رابطه معنادار قوی بین اعطای سند مالکیت و افزایش مشارکت مردم در طرح‌های بهسازی دارد (بهادری، ۱۳۸۶). علاوه بر این، حبیب نجاتی هریس پایان‌نامه خود را با عنوان "بهبود کیفیت زیست در اسکان‌های غیررسمی با استفاده از راهبرد توانمندسازی اجتماعات محلی در محله خلیل آباد تبریز" تدوین کرده‌است. نتایج تحقیق وی نشان می‌دهد که بین نوع مالکیت خانوارهای محله خلیل آباد شهر تبریز و متغیرهای میزان مشارکت ساکنان با دولت و شهرداری و شرکت در فعالیت‌های عمومی رابطه معناداری وجود ندارد (نجاتی هریس، ۱۳۸۵).

مبانی نظری تحقیق

تا ابتدای دهه ۱۹۷۰، تحت تأثیر 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 بوده‌است که این سکونتگاه‌ها

توسعه انجام شد که نتایج آن با یافته‌های تحقیقاتی بین انطباق داشت (Durand-Lasserre, 2002).

یکی از تحقیقات مهم و تأثیرگذار دیگری در این زمینه، می‌توان به تحقیق اما پریو و چریستین کریسول در سال ۲۰۰۴ با عنوان "حقوق مالکیت، امنیت تصرف زمین و فقرای شهری در شهر مترو مالینا" اشاره کرد. این تحقیق بر آن است که امنیت تصرف زمین، تنها ناشی از عوامل قانونی همانند سند رسمی دولتی نیست، بلکه در کنار این سند، متغیرهای دیگری همانند خدمات پایه و زیرساختی محله و فرصت‌های شغلی در افزایش امنیت تصرف زمین مؤثر است. نتایج تحقیق نشان داد که برنامه‌های مسکن فقرای شهری از آنجا که امنیت تصرفی زمین و مسکن را در متغیرهای مالکیت و وام جستجو می‌کنند، با شکست مواجه شده‌اند. این تحقیق در پایان نتیجه‌گیری کرده‌است که برای رسیدن به امنیت تصرف زمین باید برنامه‌های مسکن، به سمت کاهش فقر در سکونتگاه‌های غیررسمی سوق داده‌شود (Porio, Crisol, 2004).

در سال ۲۰۰۵ الن باست در کوبا طی تحقیقی با عنوان "ارائه راهکارها و راهبردهایی برای ایجاد امنیت تصرف پایدار در اسکان‌های غیررسمی" به این نتیجه دست یافت که برنامه‌های بهسازی اسکان‌های غیررسمی توسط دولت برای ذی‌نفعان خود ثروت‌های باد آورده‌ای را ایجاد کرده و باعث بالا رفتن ارزش زمین و میزان اجاره مسکن در این سکونتگاه‌ها شده‌است؛ ضمن اینکه این برنامه‌ها همراه با هزینه‌های پنهان، همانند عوارض و مالیات همراه هستند. با وجود این، تلاش‌های صورت گرفته به فروش مسکن توسط فقرای شهری ختم می‌شود (Bassett, 2005).

بالاخره می‌توان به تحقیقات انجام شده توسط وان گلدر در سال ۲۰۰۹ اشاره کرد که با انتشار مقاله‌ای مروری، امنیت تصرف را از جنبه‌های امنیت قانونی، عرفی (درعمل) و ادراکی مورد توجه قرار داده و

رویکردهایی توسط سازمان‌های جهانی مانند بانک جهانی و سازمان اسکان بشر^۱ برای ارتقاء امنیت تصرف در اکثر کشورهای جهان پیشنهاد شد. رویکردهای تأمین حق تصرف در اسکان‌های غیررسمی را بر اساس دوره‌های زمانی می‌توان در دو گروه سنتی و نوین طبقه‌بندی کرد:

رویکردهای سنتی: رویکردهای سنتی تأمین حق سکونت در اسکان‌های غیررسمی از نتایج مطالعات دسوتو در کشور پرو تأثیر زیادی گرفته‌است. این رویکرد راه حل کاهش ناامنی تصرف در اسکان‌های غیررسمی را در شرایط قانونی آنها می‌داند. برنامه‌های پیشنهادی آن، ارائه سند مالکیت قانونی و ارائه 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 شده‌است، درحالی‌که هنوز جای پای این رویکرد را در اکثر کشورهای در حال توسعه و توسعه نیافته می‌توان سراغ گرفت.

(Huchzermeyer and Karam, 2006; Durand-Lasserre, 2002).

رویکردهای نوین: برنامه‌ها و رویکردهای سنتی تأمین 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 ارائه سند مالکیت شخصی، بازگشت وام و وثیقه معتبر برای ارائه وام؛

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی...

اجتناب‌ناپذیر 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 "نادیده‌انگاری" را بهترین راه حل می‌دانستند. این رویکرد بیشتر در کشورهای آمریکای لاتین، آنکارا، کاراکاس و لیما مورد توجه قرار گرفته‌است. 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، بویژه 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 مسائل اجتماعی و جرم‌خیزی" 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 بالقوه‌ای برای ارتقای محلات خود هستند و فقط نیاز است که جهت‌دهی 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 شده‌است. بین سال‌های ۱۹۹۹ - ۲۰۰۲ با تلاش افرادی همانند دسوتو (De Soto, 2000)، پین (Payne, 2001) و غیره، اهمیت امنیت تصرف در برنامه‌های ارتقای اسکان‌های غیررسمی مورد توجه زیادی قرار گرفته‌است. به دنبال نتایج این تحقیقات،

1. Such as UN-HABITAT, United Nations, Cities Alliance, World Bank.

جهت‌گیری‌های بازار زمین و مسکن و ایجاد عدالت بطور همزمان مطرح می‌گردند (De Suoza, 2001).

در حالی که سازمان‌های بین‌المللی بانک جهانی و بانک توسعه منطقه‌ای گرایش به رسمی کردن مالکیت برای یکپارچگی بازار غیررسمی در عرض بازارهای رسمی دارند، سازمان‌های اسکان بشر و برنامه عمران ملل متحد (UNDP)، به یکپارچه‌سازی اقتصاد کلان با اقتصاد محلات و سکونتگاه‌های غیررسمی "پلورالیسم قانونی" گرایش دارند. در رویکردهای جدید تأمین حق سکونت برخلاف رویکردهای سنتی به مشارکت اقتصادی/اجتماعی، افزایش دسترسی به مسکن، مالکیت اشتراکی، نظم و ترتیب دادن به اجاره‌بهای زمین و مسکن و کنترل بازار در کنار هم توجه می‌شود. از برنامه‌های اجرایی رویکردهای جدید تأمین حق تصرف در چند دهه اخیر، می‌توان به برنامه وام‌های رهنی اجتماعی (CMP) و اتحادیه‌های زمین اجتماعی (CLT) اشاره کرد (Porio & Crisol, 2004).

به پیروی از مطالعات اخیر، در مقاله حاضر، برای سنجش میزان امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان از امنیت تصرف ادراکی استفاده شده است. امنیت تصرف ادراکی در واقع میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفیشان ادراک می‌کنند. هم‌چنین این میزان امنیت، تنها ناشی از موقعیت قانونی تصرف (سند مالکیت قانونی) نمی‌باشد؛ بلکه در کنار سند مالکیت قانونی، عوامل دیگری که بیشتر غیرقانونی و عرفی می‌باشند، در این احساس امنیت دخیل می‌باشند.

ابعاد گوناگون امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی
ایده اصلی حاکم بر "حقوق مالکیت" این است که با فراهم کردن امنیت مالکیت در اسکان‌های انسانی می‌توان میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی و افزایش کیفیت مسکن را بالا برد و یا به عبارت بهتر، به خودپاری هدایت شده دست یافت (Alchain and Demsetz, 1973).

- عدم توجه به نیازهای گروه‌های اجتماعی مختلف از جمله مستأجران 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 (Durand-Lasserve, 2009)

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، به سیستم‌های تصرف عرفی و نیمه قانونی نیز توجه می‌شود. این رویکرد علت اصلی شکست رویکردهای سنتی تأمین 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 تصرف 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 امکان‌پذیر 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

این انتقادات از برنامه‌های سند محور منجر به تغییر جهت فکری این برنامه‌ها شد. در سالهای بعد توجه به عوامل فراقانونی، عرفی و ادراکی در این برنامه‌ها گنجانده شد و مطالعات بسیاری در این زمینه انجام گردید. تا اینکه در سال 2009 توسط وان گلدر یک "چهارچوب نظری برای سنجش امنیت تصرف" تدوین گردید که مسیر لازم را برای ارائه یک نظریه متقن در این زمینه باز کرد. در این چهارچوب نظری، امنیت تصرف زمین متأثر از سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است. امنیت تصرف قانونی میزان امنیتی است که از نوع مالکیت خانوار ناشی می‌شود و امنیت تصرف عرفی آن امنیتی است که ناشی از عوامل فراقانونی، همانند اندازه سکونتگاه، مدت زمان سکونت خانوار در محله، میزان همبستگی سازمانهای محلی، حمایت‌های سیاسی و غیره است. همچنانکه امنیت تصرف ادراکی، آن امنیتی است که خانوار از موقعیت تصرفی خود ادراک می‌کند و ناشی از عوامل قانونی و عرفی با هم است. در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و نامنی مالکیت، توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی 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 غیررسمی، 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 و کنش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و زیرساخت‌های 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 بلاتکلیفی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی....

مطابق این دیدگاه و تحت تأثیر شرایط اقتصادی و سیاسی حاکم بر کشورها، برنامه‌های متنوعی برای افزایش میزان امنیت تصرف در اکثر کشورها به وجود آمد؛ که از مهمترین آنها می‌توان به برنامه‌های قانونی کردن اسکان‌های غیررسمی، ارائه سند مالکیت قانونی و ارائه وام‌های رهنی برای کسب سند قانونی اشاره کرد. در اوایل، فرض بر این بود که برنامه‌سنددار کردن زمین‌ها، تنها راه چاره است؛ بر این اساس در اکثر کشورهای جهان، برنامه‌های ارائه سند و وام‌های رهنی به شکل فزاینده‌ای رواج یافت (De Soto, 2000; G. Payne, 2001). این برنامه‌ها، در عمل با شکست مواجه شد که از نمونه‌های بارز این شکست‌ها می‌توان به برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی کشورهای هند، پاکستان و کاربو اشاره کرد (IBRD, 1993: 41).

پس در سال 2001 از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی، به دلیل دسته‌بندی خشک (از قانونی تا غیرقانونی) سیستم‌های تصرفی و جایجایی‌های صورت گرفته در بازارهای زمین و مسکن انتقاد کرد. وی نشان داد که تعیین و دسته‌بندی سیستم‌های تصرف زمین (از قانونی تا فراقانونی) و مداخله دولت در هر یک از این زیر بازارها (دسته‌های تصرفی)، تأثیرات مستقیم و غیر مستقیمی در زیر بازارهای دیگر دارد.

سال 1995 بانک جهانی با جمع‌بندی از برنامه‌های سند محور در اسکان‌های غیررسمی، به این نتیجه رسید که فرآیند صدور و ارائه سند قانونی در اسکان‌های غیررسمی، به علت ناتوانی مالی ساکنان محلات غیررسمی، با بی رغبتی ساکنان همراه شده است. همچنین این مبنای نظری، منجر به بورس‌بازی و احتکار زمین شده و به علت بی توجهی به گرایش‌ها و منافع زنان و بچه‌ها، منجر به ایجاد بی‌عدالتی در این محلات شده است (Shivji, 1995, 54).

ب) امنیت تصرف غیررسمی (در عمل): در این رویکرد، امنیت تصرف از طریق عوامل فرا قانونی همچون میزان همبستگی سازمان‌های اجتماعی محل، اندازه سکونتگاه، حمایت‌های اشخاص سیاسی، مدت سکونت خانوارها در سکونتگاه‌ها ایجاد می‌شود. در واقع این نوع امنیت تصرف از طریق کنترل‌هایی که توسط ساکنین محله اعمال می‌گردد، ایجاد می‌شود. این نوع از امنیت تصرف، حالت قانونی نداشته و با گذشت زمان در سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش می‌یابد و با فراهم آمدن خدمات زیرساختی و سرشماری‌های انجام شده و هرگونه سندی که وجود این گونه سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد، قدرت می‌گیرد (همان).

ج) امنیت تصرف ادراکی^۲: این نوع از امنیت تصرف، حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرفی خود می‌باشد؛ یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خود احساس می‌کنند. به گفته دوبلی (Doebele, 1978: 111) "امنیت تصرف یک چیز ذهنی است و بیشتر متوجه درک ساکنان از موقعیت تصرفشان 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 تصرفیشان نمی‌باشد. در جدول ۱ برای درک بهتر این مفهوم عناصر اصلی امنیت تصرف زمین آمده است.

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 توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی 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 سه‌گانه 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^۱: 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 تأکید دارد و امنیت تصرف را همانند حقوق مالکیت در نظر می‌گیرد و ملاک سنجش آن، بود و نبود سند شخصی برای مسکن م باشد. 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 ساکن‌اند، کوچ دهد. این رویکرد دولت‌گرا و مالکیت محور می‌باشد (Van Gelder, 2009: 4).

جدول ۱: ابعاد سه‌گانه امنیت تصرف زمین و عناصر تشکیل دهنده آن

<ul style="list-style-type: none"> ▪ نگرانی‌های نوع تملک؛ غیر رسمی بودن محله؛ ▪ نگرانی از عدم ارائه تسهیلات شهری توسط شهرداری؛ نگرانی از احتمال تخلیه محله؛ ▪ میزان حمایت فامیل و سازمان‌های محلی؛ ▪ میزان حمایت سیاسی و دولتی از محله؛ 	تجربه یا درک افراد	امنیت تصرف ادراکی
<ul style="list-style-type: none"> ▪ مدت زمان اشغال ▪ اندازه سکونتگاه ▪ میزان همبستگی سازمان‌های محلی 	عناصر درونی	امنیت تصرف غیررسمی (در عمل)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ حمایت شخص ثالث ▪ تجهیز واسطه‌ها ▪ پذیرش سیاسی ▪ شیوه اجرایی منجر به تصدیق اشغال بدون فراهم آوردن حقوق 	عناصر بیرونی	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ سند محور 	مالکیت محور	امنیت تصرف قانونی
<ul style="list-style-type: none"> ▪ سیاست محور 	دولت محور	

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

شاخص‌های تحقیق

لازمه تحقیق برای موضوع خاص، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله‌مراتبی هر یک از عناصر در فرآیند تحقیق است. این مهم از طریق تعریف مفاهیم، ابعاد، مؤلفه‌ها 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، مؤلفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف شناسایی گردد و برای دستیابی به مؤلفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف، منطقی‌ترین راه استفاده از تجارب و نوشته‌های جهانی و داخلی می‌باشد. مطابق بررسی‌های انجام شده توسط نگارندگان، برای سنجش میزان امنیت ادراکی تصرف از ۱۱ شاخص ذهنی و برای سنجش کیفیت مسکن از پنج شاخص کالبدی استفاده شده است که این شاخص‌ها به طور خلاصه در جدول ۲ آمده‌است.

جدول ۲: شاخص‌های تحقیق

فاکتورهای سازنده شاخص	شاخص‌های تحقیق
<p>نگرانی از نوع تملک؛ نگرانی از عدم ارائه تسهیلات شهری توسط شهرداری؛ نگرانی از غیر رسمی بودن محله؛ نگرانی از بی‌خانمانی 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، سطح درآمد خانوار، میزان پس‌انداز سالانه خانوار.</p>	امنیت ادراکی تصرف زمین و مسکن
<p>مساحت زیر بنا، نوع مصالح و پوشش سقف، جنس‌نما، کیفیت ساخت و تعمیر و نگهداری</p>	کیفیت مسکن

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

محدوده مورد مطالعه

روند توسعه و گسترش محلات فقیرنشین شهر همدان همانند سایر شهرهای بزرگ کشور، از اوایل دههٔ چهل آغاز و تا سال‌های اخیر ادامه داشته‌است. سکونتگاه‌های فقیرنشین شهر همدان به دو گونهٔ اصلی تقسیم می‌شوند. بخشی از این سکونتگاه‌ها عموماً در اطراف هسته‌های روستایی شکل گرفته‌اند و برخی دیگر فاقد هستهٔ روستایی هستند. بررسی‌ها نشان داده‌است که سکونتگاه‌های دارای هستهٔ روستایی به شکل بارزی توسعهٔ کالبدی در آنها به آسانی صورت می‌گیرد. این در حالی است که سکونتگاه‌های فاقد هستهٔ روستایی توسعه بطئی را تجربه می‌کنند. بطور کلی تمامی این سکونتگاه‌ها در عرصه‌های کشاورزی و باغی گسترش یافته‌اند، بنابراین کنترل ساخت و سازهای موجود تا حدودی با مشکل رو برو می‌باشد. به استثناء محلهٔ چرم‌سازی سایر محلات در زمینهٔ توسعهٔ کالبدی، از یک ویژگی مشترک؛ یعنی وجود اراضی زراعی و باغی برخوردار هستند. محله‌هایی که در طرح‌های بالادستی به عنوان سکونتگاه‌های غیر رسمی شناخته شده‌اند، شامل:

محلهٔ مزدقینه: این محله در ابتدا یک روستای کوچک بوده که هم‌اکنون در اطراف خود بویژه به سمت شمال و در دو طرف محور اصلی روستا ساخت و سازهای متعددی صورت می‌گیرد. این ساخت و سازها عموماً بر روی زمین‌های زراعی و بدون طرح صورت گرفته‌است.

محلهٔ خضر: این محله از جمله محلاتی است که فاقد هستهٔ روستایی است. بنابراین هسته و نطفهٔ اولیه آن روی اراضی زراعی حاشیه شهر شکل گرفته‌است. در

حال حاضر در محدوده‌های شرقی محله بواسطهٔ وجود اراضی زراعی موجود، امکان رشد کالبدی محله وجود دارد. علیرغم این، محدوده‌های مورد نظر برابر طرح تفصیلی جدید به خدمات مختلف از جمله فضای سبز و پارک، خدمات آموزشی، ورزشی و ... اختصاص یافته‌است. به همین دلیل امکان توسعهٔ مسکونی محله صرفاً در بافت‌های خالی درون محله وجود دارد (مهندسین مشاور شهرسازی و معماری سرآوند، ۱۳۸۴).

محلهٔ حصار: این محله از جمله محلات فقیرنشین شهر همدان محسوب می‌گردد که دارای هستهٔ روستایی است. بدین ترتیب گسترش کالبدی محلهٔ مذکور بر روی اراضی کشاورزی روستای حصار صورت پذیرفته و این رشد همچنان ادامه دارد.

محلهٔ دیزج: محله فقیرنشین دیزج، غربی‌ترین محلهٔ فقیرنشین شهر همدان محسوب می‌شود. هستهٔ اولیهٔ این سکونتگاه، روستای حصار دیزج است که به مرور، ساخت و سازها در اطراف این هسته شکل گرفته‌است. وجود اراضی در اطراف روستا و فقدان نظارت‌های لازم از جمله دلایل رشد بی‌برنامهٔ این محله محسوب می‌گردد.

محلهٔ چرم‌سازی: محلهٔ چرم‌سازی در غرب بلوار دانشگاه و جنوب محور همدان - کرمانشاه قرار دارد. این محله از سویی با بلوار دانشگاه، از سمت شمال بوسیله محور همدان - کرمانشاه، از سمت جنوب بوسیله بافت ساخته شده و از طرف غرب بوسیله مسیل و سپس کاربری خدمات درمانی محدود شده‌است. بررسی مسائل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی نشان از وجود سکونتگاهی غیررسمی و بافت بدون برنامه‌ریزی در شهر همدان می‌باشد.



شکل ۱: موقعیت سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر همدان
منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

روش تحقیق

از آنجایی که تحقیق حاضر از نوع کاربردی است، از برداشت میدانی (روش پیمایشی) برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شد. مطابق این روش، پرسشنامه‌هایی تهیه و در جامعه هدف (سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان) به تکمیل آنها اقدام گردید. «فرد جامعه آماری» در این پژوهش را ساکنان این سکونتگاه‌ها، تشکیل می‌دهند. عملیات پرسشگری در

بهار ۱۳۹۲ انجام گردیده است. برای محاسبه حجم نمونه از فرمول زیر استفاده گردیده است:

$$n \geq \frac{z^2 \sigma^2}{d^2} \quad \rightarrow \quad n \geq \frac{1}{d^2}$$

$$z = 1.96$$

در این فرمول، d نشان‌دهنده خطای قابل قبول، n مشخص کننده تعداد نمونه برای جوامع نامحدود و σ^2 واریانس صفت مورد نظر می‌باشد (Dickey and Watts, 1978:67). با توجه به مقادیر d و میزان اعتبار نمونه، مقادیر متناظر n محاسبه شده است. با در نظر گرفتن d برابر ۰/۰۶، طبق فرمول حجم نمونه n برابر ۳۳۰ محاسبه می‌شود و میزان اعتبار این نمونه‌گیری (۹۴/۵٪) می‌باشد. در این مطالعه از بین انواع

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 تجانس جامعه ۳- امکانات، مقدرات و زمان. همچنین براساس حد نصاب‌های ارائه شده برای تعیین حجم نمونه در تحقیقات توصیفی زمینه‌یاب و پیمایشی، حداقل حجم نمونه ۱۰۰ نفر است (حافظی، ۱۳۸۱، ص ۱۳۷).

۵ سال و ۱ درصد کمتر از ۲ سال بیان کرده‌اند. ۱۲ درصد خانوارها دارای قولنامه رسمی (نوشته شده در بنگاه) و ۵۶ درصد به صورت توافقی و با قولنامه غیررسمی زمین مسکونی خود را تهیه کرده‌اند، ۱۱ درصد مستأجر و ۲۱ 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 گرفته‌است. در حدود ۹ درصد خانوارها، ارائه تسهیلات و خدمات زیرساختی (آب، برق و گاز) توسط شهرداری را در محله مورد نظر ضعیف، ۳۱ درصد متوسط، ۳۴ درصد خوب و ۲۶ درصد در حد خیلی خوب ارزیابی کرده‌اند.

برای تحلیل با آمار استنباطی، 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 (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 ۱۰ شاخص اولیه سنجش میزان ناامنی تصرف، شاخص نگرانی از عدم ارائه تسهیلات شهری توسط شهرداری به خاطر پایایی و روایی پرسشنامه حذف شد و نه شاخص باقی مانده به چهار عامل برتر با عناوین " (۱) احتمال تخلیه، (۲) ترس از تخلیه، (۳) نبود شبکه‌های

نمونه‌گیری، روش نمونه‌گیری تصادفی انتخاب شده‌است. می‌دانیم که نمونه‌گیری مطلوب آن است که فقط تحت تأثیر عوامل تصادفی بی‌طرف قرار داشته و احتمال شمول همه مورد‌های جامعه آماری در نمونه برابر بوده و به هیچ موردی مزیت و برتری اعطا نشود.

(Mueller, et al., 1977:405).

در نهایت به منظور تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، از روش آمار 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^۱، آلفای کرونباخ^۲، ضریب همبستگی پیرسون و رگرسیون چندگانه در نرم‌افزار SPSS مورد تحلیل قرار گرفت.

یافته‌های تحقیق

نتایج آمارهای توصیفی بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده‌است. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده، از کل نمونه آماری که بالغ بر ۳۳۰ خانوار می‌باشد، ۵۸/۷ درصد پاسخگویان را مردان و ۴۱/۳ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. از نظر تحصیلات ۱۶ درصد از پاسخگویان بی‌سواد، ۴۱ درصد دارای تحصیلات دیپلم، حدود ۳۵ درصد دارای تحصیلات مدرسه‌ای یا زیر دیپلم و ۸ درصد دارای مدرک فوق دیپلم و کارشناسی می‌باشند. ۱۹ درصد خانوارها میزان درآمد خود را در حد خوب (بین ۵۰۰ - ۷۰۰ هزار تومان در ماه)، ۴۸ درصد در حد متوسط (بین ۳۰۰ - ۵۰۰ هزار تومان در ماه) و حدود ۳۳ درصد باقی مانده، میزان درآمد خود را بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان در ماه عنوان کرده‌اند. از میان خانوارهای نمونه آماری، ۵۲ درصد آنها مدت سکونت خود در محله را بالای ۱۰ سال، ۳۹ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۸ درصد بین ۲ تا

عاملی داده‌ها از آزمون بارتلت استفاده شده است. همانطور که مشاهده می‌شود، سطح معناداری مجذور کای محاسبه شده؛ یعنی مقدار $3438/74$ با درجه آزادی 703 ، کمتر از $0/05$ است ($P < 0/05$)؛ بنابراین مقدار بدست آمده، معنادار بوده و می‌توان گفت داده‌های بدست آمده، دارای توان لازم برای انجام تحلیل عاملی هستند. بنابراین پیش‌فرض مناسب بودن حجم نمونه و توان عاملی داده‌ها تأیید می‌گردد.

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی...

حمایتی و (۴) سطح درآمد خانوار" با تخمین 87.6 درصد از میانگین کل تقلیل یافت (جدول ۴).

با توجه به جدول ۳ مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه است، $0/84$ می‌باشد. این مقدار، قابل قبول است، چرا که حداقل مقدار KMO باید بالاتر از $0/6$ باشد، تا پیش‌فرض مناسب بودن حجم نمونه تأیید گردد. بنابراین در اینجا حجم نمونه برای انجام تحلیل عاملی مناسب است. همچنین برای بررسی پیش‌فرض توان

جدول ۳: آزمون بارتلت و کمو برای بررسی توان عاملی داده‌ها

Bartlett's Test of Sphericity			KMO	حجم نمونه
Sig	Df	Chi-Square		
0/000	703	3438/74	0/84	330 نفر

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

جدول ۴: عامل‌های سنجش میزان ناامنی تصرف و شاخص‌های مربوطه

عامل	شاخص‌ها	انحراف معیار	ضریب روابی آلفای کرونباخ	ارزش ویژه	درصد واریانس تبیین شده توسط هر عامل	درصد واریانس توضیحی کل
۸۷/۶	نگرانی از نوع تملک، نگرانی از غیررسمی بودن محله و ترس از بی‌خانمانی بعد از تخلیه	۳/۱	۰/۸۱	۱/۸۴	۱۴/۶	
	احتمال تخلیه در هر لحظه و احتمال تخلیه در ۵ سال آینده	۲/۲	۰/۸۵	۲/۰۸	۱۷/۲	
	نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی اجتماعی، نگرانی از عدم پشتیبانی شبکه حمایتی شخصی و میزان رضایت شهرداری از سکونت خانوار	۴/۴	۰/۷۳	۳/۲۹	۲۹/۱	
	میزان درآمد ماهانه و فصلی، میزان پس‌انداز خانوار در سال	۲/۶	۰/۷۹	۳/۱	۲۶/۷	

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

نمرات خانوارها به عنوان نمره آن شاخص، مورد توجه قرار گرفت. بعد از محاسبه نمره تمام شاخص‌ها، نمره عاملها نیز از طریق میانگین ساده شاخص‌های مربوط به هر عامل بدست آمد. در پایان برای محاسبه نمره کلی، از میانگین ساده نمرات عامل‌ها استفاده شده و با میانگین نظری تحقیق مقایسه گردید.

بعد از تعیین عامل‌های برتر سنجش ناامنی تصرف، جهت کمی‌سازی آنها از روش مقیاس‌سازی استفاده شد. از آنجایی که سؤالات پرسشنامه به صورت طیف ۵ گزینه‌ای 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

بررسی ارتباط بین عوامل ناامنی تصرف زمین

به منظور بررسی نوع و جهت ارتباط بین عوامل تأثیرگذار 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 مثبتی 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 شده‌اند؛ ثانیاً این نتایج راه را برای تحلیل‌های بعدی، همچنین ضریب رگرسیون چند متغیره باز می‌گذارد (جدول ۵).

برای سنجش کیفیت مسکن، از سه شاخص کالبدی مساحت زیر بنا، نوع مصالح، نوع پوشش سقف، جنس نما، کیفیت ساخت و تعمیر و نگهداری در یک طیف پنج‌گزینه‌ای (طیف لیکرت) استفاده شد. یافته‌های تحقیق نشان داد که از میان ۳۳۰ خانوار (نمونه آماری)، ۲۱ درصد خانوارها دارای مسکن با کیفیت قابل قبول، ۳۴ درصد خانوارها دارای مسکن با کیفیت نامطلوب (مرمتی)، ۴۵ درصد خانوارها صاحب مسکن با کیفیت متوسط (تخریبی)، زندگی می‌کنند. در حالت کلی نمره میانگین کیفیت مسکن (شامل پنج شاخص مساحت زیر بنا، نوع مصالح و نوع پوشش سقف، جنس نما، کیفیت ساخت و تعمیر و نگهداری) برابر ۲.۱ از پنج گزارش شد.

جدول ۵: نتایج حاصل از روش آماری همبستگی پیرسون بین عامل‌های سنجش ناامنی تصرف

امنیت تصرف ادراکی	عامل‌ها	ترس از تخلیه	احتمال تخلیه	نبود شبکه‌های حمایتی	سطح درآمد خانوار
	ضریب پیرسون	.442**	.568**	.736**	-.698**
	سطح معنی داری	.000	.000	.000	.000
	تعداد	۳۳۰	۳۳۰	۳۳۰	۳۳۰

** . Correlation is significant at the 0.01 level

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

همچنین مشخص گردید که میزان تأثیرگذاری عامل نبود شبکه‌های حمایتی در فقدان امنیت تصرف زمین در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان نسبت به دو عامل دیگر زیادتر است (جدول شماره ۶).

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 چهار عامل، بر میزان ناامنی تصرف تأثیر مثبت دارند و

جدول ۶: نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عامل‌های سنجش ناامنی تصرف

عامل‌ها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معنی داری
	B	Std. Error	Beta	
ترس از تخلیه	0.294	0.027	0.381	.000
احتمال تخلیه	0.319	0.028	0.417	.000
نبود شبکه حمایتی	0.372	0.028	0.539	.000
سطح درآمد خانوار	-0.341	0.026	-0.521	.000

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

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

معنی دار و منفی وجود دارد. با توجه به این نتایج هر سه 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، تأیید می‌شود (جدول ۷).

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

جدول ۷: میزان ضرایب همبستگی پیرسون

متغیر وابسته	شاخص‌های آماری	ترس از تخلیه	احتمال تخلیه	فقدان شبکه‌های حمایتی	سطح درآمد خانوار
کیفیت مسکن	ضریب همبستگی پیرسون	-0.379**	-0.205*	-0.750**	0.572**
	سطح همبستگی	0.000	0.039	0.000	0.011
	تعداد خانوار	۳۳۰	۳۳۰	۳۳۰	۳۳۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

تخلیه و نبود شبکه‌های حمایتی می‌باشد. همچنین مشخص شد که از میان این عوامل تأثیرگذار، عامل فقدان شبکه‌های حمایتی بیشتر از دو عامل دیگر احتمال تخلیه و ترس از تخلیه، در متغیر کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، تأثیر گذاشته است (جدول ۸).

همچنین در این تحقیق، برای تعیین میزان تأثیر 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 سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، در حدود ۷۱ درصد، ناشی از سه عامل احتمال تخلیه، ترس از

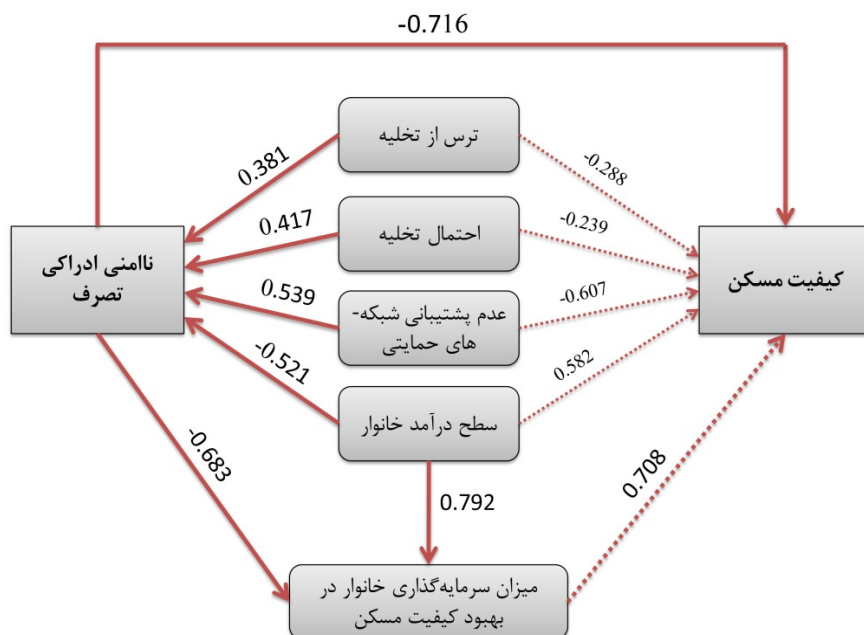
جدول ۸: میزان تأثیرات عامل‌های ناامنی تصرف بر میزان کیفیت مسکن

عامل‌ها	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	B	Std. Error	Beta	
ترس از تخلیه	-0.124	0.025	-0.288	0.000
احتمال تخلیه	-0.106	0.026	-0.239	0.000
فقدان شبکه‌های حمایتی	-0.311	0.026	-0.607	0.000
سطح درآمد خانوار	0.284	0.024	0.582	0.000
$r = 0/842$, $r^2 = 0/71$, $\text{sing} = 0/000$				

متغیر وابسته: کیفیت مسکن

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

با توجه به یافته‌های تحقیق حاضر، مدل خروجی زیر برای درک بهتر نتایج استخراج شده است (شکل ۲).



شکل ۲: ضرایب تأثیر (Beta) بدست آمده برای روابط متغیرهای مدل تحقیق از تحلیل مسیر

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۲

بحث و تحلیل

نتایج تحلیل داده‌های پرسشنامه نشان داد که:

میزان امنیت تصرف ادراکی در میان خانوارهای ساکن در این بخش‌ها کمتر از میانۀ نظری می‌باشد؛ یا به عبارتی بهتر میزان ناامنی تصرف در میان خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌های غیررسمی بالاتر از حد متوسط است. 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 است و دلیل این کاهش را در عامل سند مالکیت عنوان کردند.

(Reerink et al., van Gelder, 2010; De Soto, 2000; Payne, 2001; Turner, 1976).

بین امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن، رابطه معنادار مثبت و مستقیمی وجود دارد. این بدان معنی است که کیفیت مسکن خانوارهایی که میزان امنیت تصرف ادراکی آنها بالا است نسبت به خانوارهایی که امنیت تصرف ادراکی آنها پایین می‌باشد، بهتر است. این

یافته از تحقیق نیز، در راستای یافته‌های وان گلدر می‌باشد. 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 مستقیمی وجود دارد (Van Gelder, 2007). به استناد این نتایج و در راستای نتایج قبلی مذکور، فرضیه کلی تحقیق تأیید می‌شود.

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 شده‌است؛ در حالی که وجود این عامل، در ارتقاء امنیت تصرف ادراکی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی مؤثر است. همچنین مشخص شد که در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، سند مالکیت قانونی به عنوان کل امنیت تصرف نیست؛ بلکه عامل‌های ذهنی دیگری همانند: احتمال

نتیجه‌گیری

سکونتگاه‌های غیررسمی در درون و حاشیه شهرها، بازتاب کالبدی فقر شهری است که خود اغلب در نتیجه اعمال سیاست‌های تمرکزگرا و از بالا به پایین حکومتی ایجاد می‌شود. امروزه تغییراتی در شیوه نگرش و رویکردهای موجود به مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی به وجود آمده است که از جمله مهم‌ترین آنها، می‌توان به تغییر رویکرد از بی‌تفاوتی یا حذف و پاکسازی آنها به رویکردهایی مانند مشارکت، بهسازی و توانمندسازی اشاره کرد.

در این مقاله برای سنجش امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان از میزان امنیتی که خانوارها از موقعیت تصرفیشان ادراک و احساس می‌کنند، (امنیت ادراکی تصرف) استفاده شد. این تحقیق نشان داد که عواملی همچون نوع تملک زمین توسط خانوار، (عدم) ارائه تسهیلات شهری توسط شهرداری، غیررسمی بودن محله، بی‌خانمانی بعد از تخلیه، احتمال تخلیه، (عدم) حمایت فامیل، سازمان‌های اجتماعی و دولتی و سطح درآمد خانوار در میزان امنیت ادراکی خانوارها تأثیر می‌گذارد و فرضیه‌های اولیه تحقیق به اثبات رسید. امنیت تصرف ادراکی بر اساس رویکرد روانشناسی اجتماعی و با کمک روش آماری تحلیل عاملی اکتشافی، به چهار عامل ترس از تخلیه، احتمال تخلیه و نبود شبکه‌های حمایتی (فامیلی، اجتماعی و دولتی) و سطح درآمد خانوار، تجزیه گردید. بعد از تعیین شاخص‌های تأثیرگذار در میزان امنیت تصرف و کیفیت مسکن و تبدیل آنها به گویه‌های مناسب در طیف پنج گزینه‌ای لیکرت (از خیلی زیاد تا خیلی کم) بر اساس روش پیمایش، پرسشنامه‌هایی در سکونتگاه‌های غیررسمی همدان پر شد و در نهایت میزان تأثیر هر عامل توسط تحلیل مسیر و رگرسیون تعیین گردید. با توجه به نتایج بدست آمده، پیشنهاد می‌گردد که در طرح‌های بهسازی علاوه بر عوامل قانونی سند مالکیت

بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی...

تخلیه، ترس از تخلیه و نگرانی از نبود شبکه‌های حمایتی در میزان امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن خانوارها تأثیر می‌گذارند. از میان این عوامل، نگرانی از نبود شبکه‌های حمایتی که محصول شاخص‌های عدم پذیرش سیاسی محله توسط دولت و 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. بر اساس ضریب بتا بدست آمده در فرآیند پژوهش این فرضیه‌ها نیز تأیید می‌گردد.

به استناد نتایج تحقیق، رابطه محسوس و معناداری بین سطح درآمد خانوار با امنیت تصرف و کیفیت مسکن وجود دارد. از آنجایی که سکونتگاه‌های غیررسمی محل اصلی برای اسکان فقرای شهری می‌باشند، میزان درآمد خانوارها در این میان نقش مهمی دارد و بر میزان امنیت تصرف و کیفیت مسکن در طرح‌های بهسازی، تأثیر گذار است.

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 بال 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 دیگری 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,2001, 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,2001: 491).

محلی (محلّه خلیل آباد تبریز)، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.

Alchian, A. A., & Demsetz, H. (1973). The property right paradigm. *The journal of economic history*, 33(01), 16-27.

Bassett, E. M. (2005). Tinkering with tenure: the community land trust experiment in Voi, Kenya. *Habitat International*, 29(3), 375-398.

De Soto. (2000). *The mystery of capital*, Basic book, USA.

De Souza, F. A. (2001). Perceived security of land tenure in Recife, Brazil. *Habitat International*, 25(2), 175-190.

Dickey, J. W., & Watts, T. M. (1978). *Analytic Techniques in Urban Regional Planning*. New York, USA: McGraw-Hill press.

Doebele, W. (1978). Selected issues in urban land tenure, *Urban land policies: Issues and opportunities* 1. Washington, DC: World Bank.

Durand-Lasserve, A., & Royston, L. (Eds.). (2002). *Holding their ground: secure land tenure for the urban poor in developing countries*. Earthscan.

Durand-Lasserve, A., & Selod, H. (2009). The formalization of urban land tenure in developing countries. In *Urban Land Markets* (pp. 101-132). Springer Netherlands.

Durand-Lasserve, A., (2006). Informal settlements and the Millennium Development Goals: global policy debates on property ownership and security of tenure. *Global Urban Development* 2.

Fernandes, E. (1999). Redefining property rights in the age of liberalization and privatisation. *Land Lines*, 13.

Harvey, D. (2010). *Social justice and the city* (Vol. 1). University of Georgia Press.

Huchzermeyer, M., & Karam, A. (2006). Informal settlements: a perpetual challenge? . www.jutaonline.co.za.

Mueller, J. H., Schuessler, K. F., & Costner, H. L. (1977). *Statistical reasoning in sociology* (second Ed.). Michigan: Houghton Mifflin.

Payne, G. (2001). Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, 25.

Payne, G. K. (2002). *Land, rights and innovation: Improving tenure security for the urban poor*. ITDG publishing.

عوامل فراقانونی و عرفی همانند انواع تملک عرفی (خریدهای توافقی، قولنامه‌ای و غیره) نیز توجه شود. همچنان که 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 فقرای شهری می‌باشند، میزان درآمد خانوارها در این میان نقش مهمی را ایفا می‌کند و بر میزان امنیت تصرف و کیفیت مسکن در طرح‌های بهسازی، تأثیرگذار است. بنابراین طرح‌های ظرفیت‌سازی و توانمندسازی برای اینگونه سکونتگاه‌ها تأثیری شگرف و مهم بر پیشبرد اهداف ساماندهی آنها خواهد داشت.

منابع

ایراندوست، کیومرث (۱۳۸۸)، سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره‌ی حاشینه‌نشینی، چاپ اول، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.

پیران، پرویز (۱۳۸۲)، اجتماعات اسکان غیر رسمی در ایران: از دنیای زنده‌ی زندگی روزمره تا تحلیل نظری، دانشگاه شهید بهشتی.

حافظ‌نیا، محمدرضا (۱۳۷۹)، مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.

شرکت عمران و بهسازی شهری (۱۳۸۲)، سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.

صرافی مظفر، (۱۳۸۱)، به سوی تدوین راهبرد ملی ساماندهی اسکان غیر رسمی - از پراکنده کاری گزینشی تا همسویی فراگیر؛ مجله هفت شهر، شماره نهم و دهم، انتشارات مسکن و شهرسازی سازمان عمران و بهسازی شهری.

گیلبرت، آلن و ژوزف گاگلر، (۱۳۷۵)، شهرها فقر و توسعه، ترجمه پرویز کریمی ناصری، شهرداری تهران.

لاکویان، آپرودیسو، (۱۳۶۴)، خانه سازی در جهان سوم، ترجمه مینو رفیعی، تهران: وزارت برنامه و بودجه کشور.

مهندسین مشاور شهرسازی و معماری سرآوند، (۱۳۸۴)، طرح بهسازی و نوسازی محلّه خضر و حصار.

نجاتی هریس، حبیب (۱۳۸۵)، بهبود کیفیت زیست در اسکان-های غیررسمی با استفاده از راهبرد توانمندسازی اجتماعات

- Turner, F. J. C., (1976), *Housing by people: Towards autonomy in building environments*, London: Marion Boyars.
- UN-Habitat (2003), "The challenge of slums: local report of human settlements", London; earth scan publication.
- 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), *Legal tenure security, perceived tenure security and housing improvement in Buenos Aires: an attempt towards integration*. International Journal of Urban and Regional Research 33 .
- Payne, G., (1997). *Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries*. IT Publications / Overseas Development Administration, London.
- Porio. E, & Crisol, Ch. , (2004), *Property rights , Security of Tenure and the urban poor in Metro Manila*. Habitat International, No: 28.
- Reerink, G & van Gelder. J-L. (2010), *Land titling, perceived tenure security, and housing consolidation in the kampongs of Bandung, Indonesia*, Habitat International 34.
- Shivji, I. G. (1995). *Human Rights and Development: A Fragmented Discourse'*. In workshop on Fundamental Rights and Freedoms and Public Order in Tanzania, Dar es Salaam.

