

تحلیل رابطه میان امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی

(مطالعه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)*

دکتر منوچهر طبیبیان**، مهندس بهمن احمدی***، مهندس سید محمد هاشمی****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۲/۱۱/۲۱، تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۳/۰۳/۱۷

چکیده

در سال‌های اخیر توجه به مسئله امنیت تصرف در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی جایگاه خاصی یافته، تا آنجا که از ناامنی تصرف به عنوان شاخص محرومیت در این سکونتگاه‌ها یاد شده است. هدف این تحقیق بررسی نقش امنیت تصرف بر میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی محله کشتارگاه ارومیه می‌باشد. روش تحقیق از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و با استفاده از تحلیل عاملی شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف در سه گروه امنیت تصرف عرفی، قانونی و ادراکی جای گرفتند. برای تعیین میزان تمایل مشارکت ساکنان از طیف لیکرت در قالب پرسش‌نامه و برای تحلیل رابطه میان امنیت تصرف و مشارکت از تکنیک رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که میان امنیت تصرف قانونی با میزان تمایل برای مشارکت در ساکنان در محله کشتارگاه رابطه‌ای وجود ندارد؛ در عین حال انگیزه مشارکت در ساکنان به صورت عمده‌ای به شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف ادراکی وابسته است.

واژه‌های کلیدی

امنیت تصرف، تمایل برای مشارکت، سکونتگاه غیررسمی، محله کشتارگاه شهر ارومیه

* این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد بهمن احمدی در رشته برنامه‌ریزی شهری با عنوان «تحلیلی بر نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای برنامه‌ریزی برای ارتقاء آن؛ (مطالعه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)» می‌باشد که به راهنمایی دکتر منوچهر طبیبیان در دانشگاه تهران انجام گرفته است.

Email: matabibian@yahoo.com

** استاد گروه شهرسازی پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

*** دانشجوی دکتری شهرسازی پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران. (مسئول مکاتبات)

Email: bmn.ahmadi@yahoo.com

**** دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت.

Email: mshashemi89@gmail.com

مقدمه

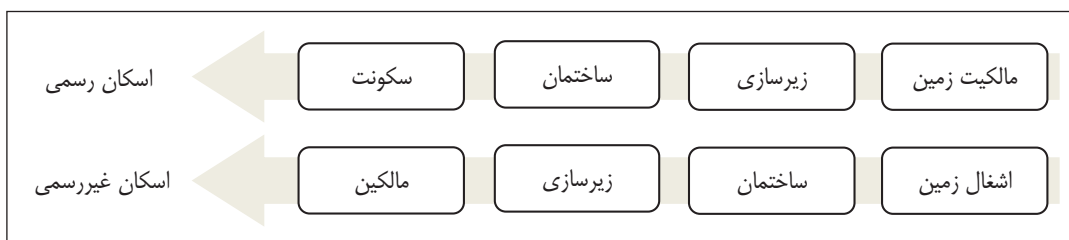
فقدان امنیت تصرف منجر به آسیب‌های روانی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی به خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌ها می‌شود و بنا به گفته سازمان اسکان بشر سازمان ملل متحد، عامل فقدان امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی به عنوان چرخه فلاکت عمل کرده و پایه‌ای برای سایر محرومیت‌های خانوارها می‌باشد (UN-HABITAT, 2003).

محلّه کشتارگاه یکی از بزرگترین اسکان‌های غیررسمی استان آذربایجان غربی می‌باشد که در شمال غربی شهر ارومیه واقع شده است. ساخت و ساز در این محلّه تحت الگوی تصرف خزنده و تقسیم اراضی کشاورزی و بایر شروع شده و هم اکنون به صورت بازتقسیم فضاهای مسکونی و اتاق نشیمنی همچنان در حال گسترش می‌باشد. در این محلّه در کنار کمبود زیرساخت‌های حیاتی برای سکونت و مشکلات زیستی، خرید و فروش‌ها و تفکیک غیررسمی و نیمه‌رسمی مسکن و زمین مشاهده می‌شود که این خود از لحاظ قانونی منجر به پایین آمدن امنیت تصرف در این محدوده شده است. آن گونه که از شرایط کالبدی و خدماتی محلّه مشخص است، اجرای طرح‌های ساماندهی برای این محدوده ضروری می‌باشد. هدف اصلی این تحقیق این است که بسنجد میزان امنیت تصرف چه تأثیری بر میزان مشارکت مردم در ساماندهی این محلّه دارد. بنابراین فرضیه تحقیق را می‌توان بدین گونه بیان کرد: «میان امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی محلّه کشتارگاه رابطه وجود دارد.»

روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر به نوعی مبتنی بر روش علی-تحلیلی است. در این پژوهش، هم از اطلاعات کتابخانه‌ای و هم از پیمایش میدانی برای ایجاد چهارچوب نظری پژوهش و شاخص‌های تحقیق استفاده شده است. مطالعات کتابخانه‌ای، شامل دو بخش مطالعه متون نظری مرتبط در جهان و ایران و پیمایش میدانی شامل تهیه پرسش‌نامه و انجام نمونه‌گیری و همچنین انجام مصاحبه با آگاهان

سکونتگاه‌های غیررسمی در جهان از پیشینه طولانی برخوردار است که از زمان شکل‌گیری تاکنون با عناوین متعددی چون: حاشیه‌نشینی، سکونتگاه خودرو و نابسامان، اجتماعات آونکی و اسکان ناهنجار نامیده می‌شوند. هر چند شاید نتوان به یک تعریف جامع و فراگیر در توصیف ویژگی‌های این نواحی رسید که تمامی وجوه حاکم بر این مناطق را بازگو نماید، لیکن در یک برداشت کلی می‌توان ایجاد این نواحی را در شهرها جزئی از فرایند عدم تعادل شهری / منطقه‌ای و سازگاری دو گانه اقتصادی در جامعه تلقی کرد که منجر به تغییر مکانی جمعیت از نواحی فقیر و توسعه نیافته روستایی به سمت و سوی نواحی برتر شهری می‌گردد (زبردست، ۱۳۸۱؛ پیران، ۱۳۸۱). در این جریان انتقال جمعیتی به دلیل عدم پاسخگویی بازار رسمی، نواحی بی‌دفاع و فاقد نظارت شهری عرصه اسکان این گروه‌های تازه وارد- که توان رقابت در بازار رسمی زمین و مسکن را ندارند- شده و با سرعت مهارنشندی اشغال می‌گردند. هماهنگ با این نیاز اجتماعی، فرصت طلبی گروه‌های سودجو و رانت خواری زمین، به عنوان یک فعالیت اقتصادی عامل تشدیدکننده محسوب شده و زمینه لازم در گسترش آن پدید می‌آورد. شاخصه‌های چنین مناطقی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت مالکیت زمین و سکونت خانوارهای کم‌درآمد بیان می‌شود (رفعیان، ۱۳۸۴، ۶۵). از میان این عوامل، فقدان امنیت تصرف یکی از چالش‌های اساسی در این سکونتگاه‌ها می‌باشد. از دیدگاه ماسدو در سکونتگاه‌های غیررسمی ابتدا زمین که غالباً دولتی است اشغال می‌شود و در مراحل بعدی در زمین مذکور مسکن موقتی و زیرساخت‌های موقتی ایجاد می‌شود و در گام آخر مسئله مالکیت مطرح می‌شود؛ به طوری که در سکونتگاه‌های رسمی قبل از هر اقدامی در زمین، اول موضوع تصرف قانونی یا مالکیت مطرح ایجاد شده و در مراحل بعدی است که ساخت مسکن و زیرساخت‌های مورد نیاز محلّه مطرح می‌شود (Macedo, 2008, 264).



شکل ۱. مدل توسعه‌ای سکونتگاه‌های غیررسمی و رسمی در شهرها (Source: Macedo, 2008, 266)

توسعه اقتصادی و به مرور زمان مشکل آنها برطرف خواهد شد (UN-HABITAT, 2003). به مرور زمان روشن شد که وعده‌های لیبرالیسم در رفع مشکل سکونتگاه‌های غیررسمی و فقیرنشین چندان درست نبوده و این نکته آشکار شد که توسعه اقتصادی نمی‌تواند تحول مورد انتظار را در مورد سکونتگاه‌های کم درآمد ایجاد کند. از این رو در شرایط ناتوانی بسیاری از دولت‌ها، مقابله با سکونتگاه‌ها، حذف، تخلیه اجباری و تخریب سکونتگاه‌های غیررسمی به رویکرد و روشی فراگیر بدل شد. این رویکرد در طی دهه‌های بعد (اواسط دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰) توسط افرادی همانند ترنر^۲ و آبرامز^۳ مورد نقد قرار گرفت. به نظر این محققان، ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی توان بالقوه ارتقاء محلات خود را دارا هستند و فقط نیاز است که جهت دهی خاصی شوند (ایراندوست، ۱۳۸۸، ۴۵-۴۱). بنابراین این محققان رویکرد خودیاری را در دهه ۸۰ برای بهبود سکونتگاه‌های غیررسمی عنوان کردند. رویکرد خودیاری در سال‌های بعد با انتقادهای جدی مواجه شد که از مهم‌ترین این انتقادهای می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- مردمان ساکنان محلات غیررسمی به دلیل نداشتن مالکیت رسمی انگیزه‌ای برای خودیاری نداشتند.

- رسمیت بخشی به اسکان‌های غیررسمی یا به عبارتی ارائه سند مالکیت در این سکونتگاه‌ها، هزینه‌هایی را برای ساکنان در بر دارد و می‌تواند به گروه‌های آسیب‌پذیر یعنی مستأجران (متصرفان) فقیر، صدمه وارد کند (Mukhija, 2001, 215).

انتقادهای وارد بر رویکرد خودیاری در دهه ۷۰ و ۸۰ میلادی، بسیاری از دولت‌ها و سازمان‌های بین‌المللی را بر آن داشت که به مسئله مالکیت و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی توجه بسیاری را مبذول دارند.

دسوتو تأکید دارد که سند موجب آزادسازی قدرت اقتصادی مردم می‌شود. خانه‌ای که سند ندارد، از دید او سرمایه مرده است؛ زیرا سازنده نمی‌تواند از آن به عنوان ضمانت برای اخذ وام استفاده کند. اعطای سند واقعی به مردم اجازه می‌دهد که وام مسکن بگیرند، به آنها قدرت می‌دهد به اتکای ساختمان قانونی خود، پول نقد و اعتبار تهیه کنند (De Soto, 2000). پین معتقد است که ارائه سند به سکونتگاه‌های غیررسمی از یک طرف منجر به دست‌کاری روند بازارهای مسکن و زمین شهری شده و در بسیاری از موارد منجر به نابودی کامل آنها می‌شود. از طرف دیگر این امر منجر به افزایش ارزش و قیمت زمین می‌شود. در نتیجه این رویکرد باعث افزایش میزان اجاره بهای زمین و مسکن شده و به صورت خودکار مستأجران ساکن در این سکونتگاه‌ها را مجبور به ترک و تخلیه این محلات می‌کند. بنابراین ارائه سند و قانونی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی منجر به بالا رفتن کارایی و

محلی می‌باشد. برای انتخاب نمونه‌ای از جامعه آماری ساکنان محدوده از فرمول کوکران^۱ استفاده شده است. بدین ترتیب ۲۵۶ خانوار به عنوان نمونه تحقیق انتخاب شده و پرسش‌نامه‌هایی برای جمع‌آوری اطلاعات مرتبط با تحقیق تدوین، توزیع و جمع‌آوری شد. در این تحقیق از روش مقیاس‌سازی برای کمی کردن گویه‌های طیف لیکرتی استفاده شده است. پس از کمی‌سازی اطلاعات مورد نیاز برای گروه‌بندی و تحلیل دقیق‌تر شاخص‌های امنیت تصرف از روش تحلیل عاملی اکتشافی در نرم افزار SPSS استفاده شده است. برای اختصاص امتیاز نهایی به متغیر تمایل برای مشارکت ساکنان در طرح‌های ساماندهی محله پس از کمی‌سازی شاخص‌های آن، از میانگین حسابی آنها استفاده شده است. همچنین برای سنجش رابطه آنها با میزان امنیت تصرف از روش آماری رگرسیون چند متغیره استفاده شده است.

اهمیت و ضرورت پژوهش

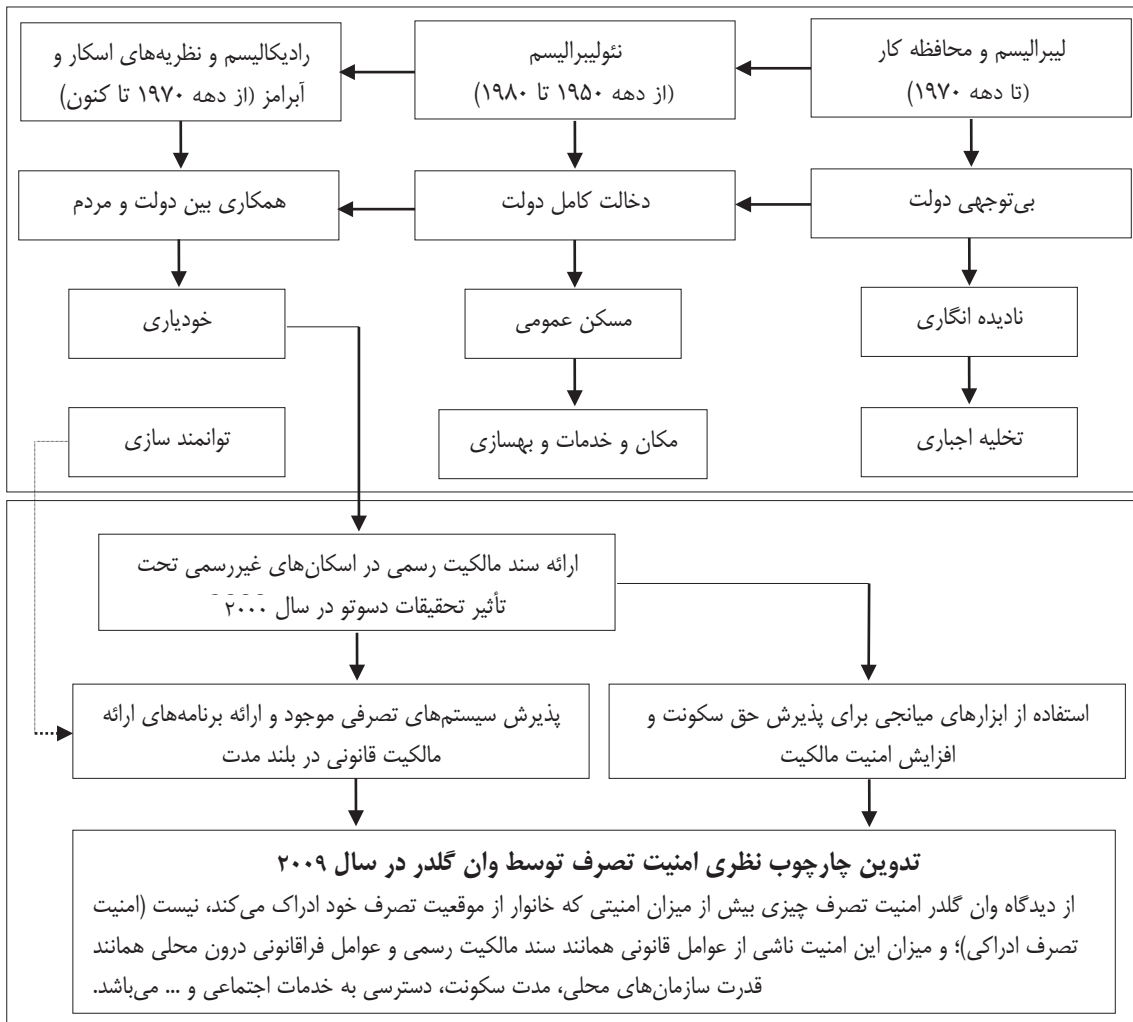
راکودی معتقد است دسترسی به امنیت زمین و سرپناه به‌طور گسترده به عنوان یک پیش شرط برای دسترسی به خدمات و فرصت‌های معیشت در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد و یک تلاش بنیادی برای کاهش فقر شهری و به کارگیری از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های ساکنان این سکونتگاه‌ها است (Rakodi & Lloyd-Jones, 2002). نتایج تحقیقات محققانی چون پیران در محله شیرآباد زاهدان (۱۳۸۱)، رفیعیان (۱۳۸۴) در مناطق غیررسمی شهر بندرعباس و شیخی (۱۳۸۸) نشان می‌دهد که ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی بدون مشارکت ساکنان آن و همکاری آنها با سازمان‌های مسئول میسر نخواهد بود. با توجه به اینکه امنیت تصرف می‌تواند بر میزان ادراک ساکنان از وضعیت سکونتیشان تأثیرگذار بوده و ترس از دست دادن مسکن کنونی آنها را کاهش دهد؛ احتمال دارد که بر تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی محلات غیررسمی نیز تأثیر داشته باشد. بدین سبب پرداختن به این موضوع و انجام پژوهش در زمینه بررسی رابطه میان امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی ضرورت می‌یابد؛ چرا که باید نوع و میزان این تأثیرگذاری مشخص گردیده و با استخراج و برنامه‌ریزی به منظور ارتقاء شاخص‌هایی از امنیت تصرف که تأثیر بیشتری بر میزان مشارکت دارند، حس مشارکت را در ساکنان این سکونتگاه‌ها افزود.

مروری بر مبانی نظری امنیت تصرف

تا ابتدای دهه ۱۹۷۰، تحت تأثیر نگرش لیبرالی، حداقل دخالت دولت در امر مسکن و همچنین پدیده اسکان غیررسمی دستور کار بسیاری از دولت‌ها بود. نادیده گرفتن غالباً بر این فرض استوار بوده است که این سکونتگاه‌ها اجتناب‌ناپذیر بوده، اما پدیده‌ای گذرا هستند که با

ساکنان در سکونتگاه‌ها، شبکه‌های حمایت سیاسی یا محلی و ... با شکست مواجه شده‌اند (Payne, 2002). رزاز معتقد است که برنامه ارائه سند مالکیت قانونی در اسکان‌های غیررسمی درست است که منجر به ایجاد یا افزایش میزان امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی می‌شود، ولی به علت بی‌توجهی این برنامه به اجتماعات محلی، سیستم‌های تصرفی عرفی و غیررسمی جاری و مسئله اصلی فقر، از رسیدن به اهداف خود باز می‌ماند (Razzaz, 2003, 348). آمیتاب کوندو^۴ (۲۰۰۴) در مطالعات اسکان غیررسمی شهر دهلی به این نتیجه رسید که محترم شمردن حق سکونت و ارتقاء امنیت تصرف نقش مهمی در ساماندهی این سکونتگاه‌ها و انگیزه مشارکت ساکنان دارد. وی در مطالعات خود

عدالت بازارهای زمین و مسکن شهری نمی‌شود (Payne, 2001, 423). بین در سال ۲۰۰۲ از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی به دلیل دسته‌بندی خشک سیستم‌های تصرفی (از قانونی تا غیرقانونی) و جابه‌جایی‌های صورت گرفته در بازارهای زمین و مسکن انتقاد کرد. توسط وی تحقیقی با عنوان «زمین، حقوق و ابتکارات: بهبود امنیت تصرف 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 می‌باشد. وی در این تحقیق به این نتیجه رسید که برنامه‌های ارائه سند مالکیت قانونی در سکونتگاه‌های غیررسمی به دلیل بی‌توجهی به سیستم‌های تصرف عرفی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت



شکل ۲. مراحل تدوین چارچوب نظری امنیت تصرف (Source: Van Gelder, 2009)

شاخص‌های قانونی و نیمه قانونی به صورت نابرابر بر میزان امنیت تصرف ادراکی خانوارها تأثیر دارند. در این تحقیقات، برای سنجش میزان امنیت ادراکی خانوارها از دو شاخص ترس از تخلیه (میزان احساس ناامنی خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش) و احتمال تخلیه (نامنی روانی / فکری خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش) استفاده شده است (Van Gelder, 2009; Reelink, 2010).

شاخص‌های سنجش میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی

برای بررسی میزان مشارکت ساکنان محلات غیررسمی در طرح‌های ساماندهی از تحقیقات افرادی چون پیران (۱۳۸۱)، داداش پور و علیزاده (۱۳۹۰) استفاده شده و شاخص‌های زیر تدوین شده‌اند:

- میزان اهمیت داشتن مشکلات محله برای ساکنان؛
- میزان تمایل ساکنان به حل مشکلات موجود در محله؛
- میزان تمایل ساکنان برای مشارکت با سازمان‌های مدیریت شهری.

معرفی ممدوده مورد مطالعه

محله کشتارگاه با وسعت نسبی ۱۴۷ هکتار، در شمال غربی شهر ارومیه و در منطقه ۳ طرح تفصیلی این شهر جای گرفته است. ساخت و ساز در این محله از دهه ۵۰ و تحت الگوی تصرف خزنده و تقسیم اراضی کشاورزی و بایر شروع شده و هم اکنون به صورت بازتقسیم فضاهای مسکونی و اتاق نشیمنی همچنان در حال گسترش می‌باشد. مطابق آمارهای موجود مرکز آمار ایران (۱۳۹۰) در محله کشتارگاه حدود ۶۴۳۵ خانوار با جمعیت ۳۴۲۹۶ نفر سکونت دارند. اقتصاد این محله بیشتر بر بازار غیررسمی متکی بوده و اغلب ساکنان این محله در مشاغلی چون دست‌فروشی و کارگری مشغول به کار هستند، حدود ۱۶ درصد از سرپرست خانوارهای ساکن در محله نیز بی‌کار می‌باشند. با توجه به فقر نسبی ساکنان محله، مسکن به‌طور عمده از مصالح غیر مقاوم ساخته شده و میزان زیربنا و مساحت کاربری‌های مسکونی پایین‌تر متوسط آن در شهر ارومیه می‌باشد. همچنین محله به سبب تصرف خزنده ساکنان و تغییر کاربری غیرقانونی اراضی کشاورزی و بایر به مسکونی و بازتقسیم غیررسمی این فضاها از لحاظ حقوقی نیز دارای مشکلات عمده‌ای است؛ به‌طوری‌که تنها ۳۲ درصد ساکنان محله کشتارگاه دارای مالکیت عرصه و اعیان مسکن خود و فقط ۲۷ درصد دارای سند رسمی و قانونی برای مسکن خود می‌باشند. کاربری اراضی وضع موجود نیز نشان‌دهنده عدم توزیع مناسب خدمات شهری به‌خصوص در بخش شمالی محدوده می‌باشد.

بر در کنار عوامل قانونی به عوامل فراقانونی به خصوص مدت سکونت خانوار، توجه بسیاری کرده است (صابری، ۱۳۸۹، ۲۴). در سال ۲۰۰۵ الن باست^۵ در کوبا طی تحقیق خود به این نتیجه دست یافت که برنامه‌های بهسازی اسکان‌های غیررسمی توسط دولت برای ذینفعان خود ثروت‌های باآوردده‌ای را ایجاد کرده و باعث بالا رفتن ارزش زمین و میزان اجاره مسکن در این سکونتگاه‌ها شده است. ضمن اینکه این برنامه‌ها همراه با هزینه‌های پنهان همانند عوارض و مالیات همراه هستند؛ با این وجود، تلاش‌های صورت گرفته به فروش مسکن توسط فقرای شهری ختم می‌شود (Bassett, 2005). تحقیقات نشان داده است که این برنامه‌های ارائه سند رسمی به این سکونتگاه‌ها منجر اثرات منفی در بازار زمین و مسکن (Fernandes, 2002) و از هم پاشیدگی اجتماعات محلی و اقتصاد غیررسمی می‌شوند (Payne, 2004; Bromley, 2008). پیرو مطالعات صورت گرفته در سال‌های بعد توسط وان گلدر (۲۰۰۹) یک جمع‌بندی از مطالعات انجام شده در زمینه مسئله امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی صورت گرفت و چارچوبی مفهومی برای این موضوع تدوین شد (Van Gelder, 2009).

شاخص‌های تمقیق

شاخص‌های سنجش میزان امنیت تصرف

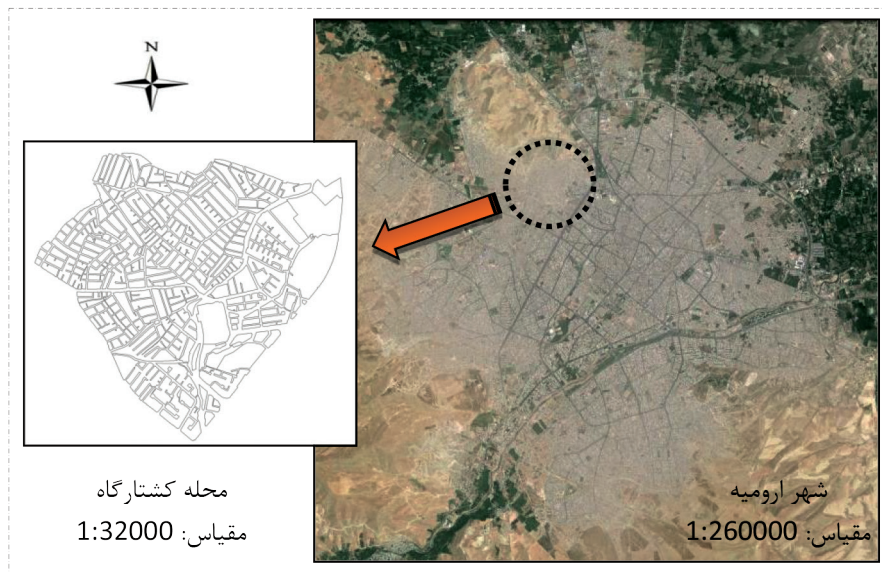
اکثر محققان برای سنجش میزان امنیت تصرف از شاخص‌های متنوعی استفاده کرده‌اند که می‌توان آنها را در سه دسته زیر طبقه‌بندی کرد:

در برخی از تحقیقات برای سنجش میزان امنیت تصرف از شاخص‌های قانونی سند مالکیت استفاده شده است. در این تحقیقات، امنیت تصرف مساوی با داشتن سند مالکیت قانونی عنوان شده است 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. راهکار پیشنهادی این تحقیقات قانونی و رسمی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد (De Soto, 2000; Lanjouw & Levy, 2002; Kim, 2004).

در بعضی از مطالعات برای سنجش میزان امنیت تصرف از عوامل غیرقانونی و نیمه قانونی 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 (Payne, 2002; Porio & Crisol, 2004; Broegaard, 2005). گروهی از تحقیقات نیز هستند که در آنها برای سنجش میزان امنیت از شاخص‌های ذهنی استفاده شده‌است. این تحقیقات بر این باورند که

جدول ۱. شاخص‌های به کار گرفته شده در پژوهش حاضر

موضوع سنجش	شاخص	نوع تأثیر
امنیت تصرف	نوع سند مالکیت	مثبت یا منفی بر حسب نوع سند
	نوع مالکیت خانوار	مثبت یا منفی بر حسب نوع مالکیت
	طول مدت سکونت	مثبت
	میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی	مثبت
	میزان انسجام خویشاوندی و دوستان	مثبت
	برخورداری از حمایت‌های سیاسی	مثبت
	برخورداری از تسهیلات زیربنایی	مثبت
	دسترسی به فرصت‌های شغلی	مثبت
	نگرانی از غیررسمی بودن محله	منفی
	نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محله	منفی
تمایل برای مشارکت	نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه	منفی
	احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه	منفی
	نگرانی تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده	منفی
کنترل شاخص‌ها	میزان اهمیت داشتن مشکلات محله برای ساکنان	مثبت
	میزان تمایل ساکنان به حل مشکلات موجود در محله	مثبت
	میزان تمایل ساکنان برای مشارکت با سازمان‌های مدیریت شهری	مثبت
	میزان درآمد خانوار	-



یافته‌های تمقیق

سنجش میزان امنیت تصرف در محله کشتارگاه

با توجه به شاخص‌های ناهمگن و با تأثیرات غیر هم جهت بر موضوع، همه شاخص‌ها به سمت تبیین موضوع امنیت تصرف همسو گشته‌اند. برای کمی‌سازی شاخص‌های کیفی از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت (از خیلی کم تا خیلی زیاد) استفاده شده‌است. در ادامه به منظور تحلیل داده‌ها از روش تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شده است. با توجه به میزان KMO که برابر $0/۸۱۲$ می‌باشد و همچنین حدود ۷۸ درصد

از واریانس توضیحی توسط عوامل پوشش داده شده‌است؛ خروجی تحلیل عاملی مناسب می‌باشد. نتایج حاصل از گروه‌بندی شاخص‌ها در جدول ۲ آمده است.

بررسی میزان ارتباط بین عوامل امنیت تصرف

برای تعیین میزان ارتباط بین عوامل از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی بر امنیت تصرف تأثیر معنادار و

جدول ۲. نتایج حاصل از گروه‌بندی شاخص‌های امنیت تصرف در محله کشتارگاه

شاخص‌ها	امنیت تصرف عرفی	امنیت تصرف قانونی	امنیت تصرف ادراکی
نوع سند مالکیت		۰/۹۳۳	
نوع مالکیت خانوار		۰/۹۰۲	
طول مدت سکونت	۰/۹۲۳		
میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی	۰/۹۰۳		
میزان انسجام خویشاوندی و دوستان	۰/۵۳۶		
برخورداری از حمایت‌های سیاسی	۰/۶۴۰		
برخورداری از تسهیلات زیربنایی	۰/۹۳۴		
دسترسی به فرصت‌های شغلی	۰/۸۸۹		
عدم نگرانی از غیررسمی بودن محله			۰/۷۲۰
عدم نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محله			۰/۶۸۵
عدم نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه			۰/۶۶۱
فقدان احتمال تخلیه اجباری در هر لحظه			۰/۷۲۶
عدم نگرانی تخلیه اجباری مکان در ۵ سال آینده			۰/۸۰۶
درصد واریانس توضیحی	۳۶/۵	۲۱/۲	۲۰/۷

جدول ۳. نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عامل‌های سنجش امنیت تصرف در محله کشتارگاه

سطح معناداری	ضرایب استاندارد شده		ضرایب غیر استاندارد		عامل‌ها
	Beta	Std. Error	B	Std. Error	
۰/۰۰۰	۰/۵۹۰	۰/۰۰۷	۰/۳۳۱	۰/۰۰۷	امنیت تصرف عرفی
۰/۰۰۰	۰/۴۷۵	۰/۰۰۷	۰/۲۶۷	۰/۰۰۷	امنیت تصرف قانونی
۰/۰۰۰	۰/۶۲۵	۰/۰۰۷	۰/۳۵۰	۰/۰۰۷	امنیت تصرف ادراکی
	$F=۲/۹۶۴$	$F=۰/۹۸۶$	$R^2=۰/۹۷۲$		متغیر وابسته: امنیت تصرف

ساکنان محله کشتارگاه تقریباً با مشکلات اصلی موجود در محله آشنا هستند و حتی چندین بار برای رفع آنها با شهرداری ارومیه و به خصوص شهرداری منطقه ۳ مکاتباتی داشته‌اند. ساکنان محله در پاسخ به این سؤال که «با توجه به مشکلات شخصی خودتان چقدر مشکلات محله برای شما اهمیت دارد؟» در یک طیف ۵ تایی لیکرت میانگین امتیاز ۳/۳۲ را به این شاخص داده‌اند که نشان می‌دهد با توجه به سخت بودن اوضاع معیشتی و داشتن مشکلات فردی، بیش از حد متوسط مشکلات محله برای آنها اهمیت دارد و خود را در قبال رفع مشکلات موجود مسئول می‌دانند.

ساکنان محله کشتارگاه با توجه به آشنایی با فنون ساختمان‌سازی می‌توانند مشارکت خوبی به خصوص از لحاظ تأمین نیروی انسانی برای بهسازی و سامان‌دهی محله داشته باشند. البته لازمه مشارکت وجود اعتماد بین طرفین است؛ ساکنان محله به قدر کافی به دستگاه‌های اجرایی همچون شهرداری اعتماد ندارند و شهرداری ارومیه نیز قدم مثبت آن چنانی برای اعتماد سازی تاکنون برنداشته است. با این حال مطالعات آرمانشهر نشان می‌دهد که مردم محله در اجرای اقدامات عمرانی گذشته تا حد زیادی و فراتر از انتظار مشارکت داشته‌اند. طبق بررسی‌های محقق و پاسخ ساکنان به سؤالاتی چون: «تا چه میزان تمایل دارید مشکلات محله خود را حل کنید؟» و «چقدر تمایل دارید برای رفع مشکلات محله‌تان با سازمان‌های دولتی و محلی همانند شورایی‌ها همکاری کنید؟» میانگین تمایل مشارکت ساکنان به حل مشکلات محله ۳/۱۷ و میانگین میزان مشارکت با سازمان‌های مدیریت شهری ارومیه ۲/۹۳ (در یک طیف لیکرت ۱ تا ۵) می‌باشد که نشان دهنده تمایل متوسط و متوسط به بالایی است؛ اگرچه بی‌اعتمادی عمومی در نزد ساکنان نسبت به مسئولان شهری ارومیه وجود دارد.

مثبت دارند. با توجه به ضریب تعیین بالای به‌دست آمده که نزدیک به یک است می‌توان گفت این ارتباط بسیار قوی است و این رابطه با درجه معناداری ۰/۰۰۰ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید گردید؛ در واقع روش رگرسیون توانسته است تغییرات در متغیر وابسته را به خوبی توضیح دهد به طوری که حدود ۹۷ درصد واریانس عامل امنیت تصرف وابسته به سه عامل امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی می‌باشد. همان‌طور که در جدول ۳ مشخص گردیده، میزان تأثیرگذاری عامل امنیت تصرف ادراکی بر امنیت تصرف زمین در محله کشتارگاه نسبت به سایر عوامل بیشتر بوده است.

سنجش میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در طرح‌های ساماندهی محله کشتارگاه

از دیدگاه مشاور آرمانشهر (۱۳۸۵)، میزان تمایل مشارکت اهالی محله کشتارگاه نسبت به بهبود وضعیت محله متوسط به بالاست. به گفته این مشاور اهمیت مسأله به قدری است که ساکنان کشتارگاه در طی چندین سال وجود معضل نبود اسناد قانونی سکونت، به وضوح نیاز به مشارکت را احساس کرده‌اند و به شکل‌های خودجوشی (به‌طور عمده تشکل‌های قومی و مذهبی) در میان خود دست یافته‌اند.

برای سنجش میزان آشنایی ساکنان محله با مشکلات محله از آنها خواسته شد که در یک سؤال با پاسخ باز به نام بردن مشکلات محله بپردازند. ساکنان عمده‌ترین مشکلات محله را پایین بودن توان اقتصادی خانوارها، کمبود خدمات شهری و مشکلات مربوط به سند مالکیت برشمردند. در واقع جدا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان، عدم توجه سازمان‌های مربوط به امور شهری ارومیه به حقوق شهروندی ساکنان این محله نیز از مشکلات اصلی محله می‌باشد.

جدول ۴. میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده میزان مشارکت ساکنان در طرح‌های بهسازی محله کشتارگاه

شاخص	نمودار امتیاز (در بازه ۱ الی ۵)				میزان امتیاز
اهمیت داشتن مشکلات محله برای ساکنان	۱	۲	۳	۴	۳/۳۲
تمایل ساکنان به حل مشکلات موجود در محله	۱	۲	۳	۴	۳/۱۷
تمایل ساکنان برای مشارکت با نهادهای مدیریت شهری	۱	۲	۳	۴	۲/۹۳
میزان مشارکت ساکنان در طرح‌های ساماندهی	۱	۲	۳	۴	۳/۱۱

جدول ۵. بررسی رابطه بین میزان درآمد خانوار با سرمایه‌گذاری در مسکن

متغیرها	ضریب همبستگی پیرسون	سطح معناداری
- میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در طرح‌های ساماندهی محله - میزان درآمد خانوار	۰/۱۰۹	۰/۰۶۸

۱۱ ترکیب شفاف‌ها و تعیین میزان مشارکت ساکنین در طرح‌های بهسازی

برای تعیین میزان تمایل مشارکت ساکنین در طرح‌های ساماندهی مرتبط با محله از روش میانگین حسابی استفاده شده است؛ بدین صورت که امتیازات سه شاخص در هر نمونه مورد بررسی با یکدیگر جمع گشته و بر عدد ۳ تقسیم شده است. با توجه به نتایج به دست آمده میانگین امتیاز میزان تمایل مشارکت ساکنین در طرح‌های بهسازی مرتبط با محله برابر ۳/۱۱ می‌باشد که نشان از سطح متوسط به بالایی از مشارکت دارد.

۱۲ بررسی رابطه بین میزان درآمد خانوار و میزان تمایل مشارکت ساکنان در ساماندهی محله

طبق گزارشات سازمان اسکان^۶ (۲۰۰۶) یکی از دلایل اصلی ایجاد سکونتگاه‌های غیررسمی فقر می‌باشد؛ این عامل تأثیرات منفی در شرایط روانی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی محلات غیررسمی می‌گذارد. طبق نظرات افرادی چون وان گلدر^۷ (۲۰۰۹) و پین^۸ (۲۰۰۲) لازم است در بررسی رابطه امنیت تصرف با میزان تمایل برای مشارکت خانوار در طرح‌های ساماندهی محلات غیررسمی، عامل درآمد خانوار کنترل شود. به منظور سنجش اینکه آیا لازم است برای بررسی رابطه بین امنیت تصرف با میزان تمایل برای مشارکت، میزان درآمد خانوار کنترل شود یا نه از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است؛ در صورتی که رابطه معناداری بین میزان درآمد و متغیر مستقل تحقیق باشد، این متغیر باید توسط میزان درآمد خانوار کنترل شود. نتایج حاصل از روش آماری ضریب همبستگی پیرسون بین میزان درآمد با میزان تمایل برای مشارکت در طرح ساماندهی محله کشتارگاه در جدول ۵ آمده است.

با توجه به اینکه ضریب اطمینان حاصل شده از تحلیل کمتر از ۹۵ درصد است (سطح معناداری بیش از ۰/۰۵ می‌باشد)، می‌توان به این نتیجه رسید که در محله کشتارگاه بین میزان تمایل برای مشارکت و

میزان درآمد خانوار رابطه معناداری وجود ندارد؛ پس می‌توان در آزمون فرضیه اصلی تحقیق از عامل درآمد به عنوان یک متغیر کنترل کننده صرف نظر کرد.

۱۳ آزمون فرضیه تمقیق

برای اثبات و یا رد فرضیه تحقیق می‌توان از فروض زیر استفاده کرد: H_0 : میان امنیت تصرف قانونی و تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای مشارکت در ساماندهی محله رابطه وجود دارد.

H_0 : میان امنیت تصرف عرفی و تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای مشارکت در ساماندهی محله رابطه وجود دارد.

H_0 : میان امنیت تصرف ادراکی و تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای مشارکت در ساماندهی محله رابطه وجود دارد.

برای رد و یا اثبات فرضیه‌های بالا و همچنین تعیین میزان تأثیر متغیرهای امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن از روش آماری رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که دو عامل امنیت تصرف فراقانونی و ادراکی بر میزان تمایل برای مشارکت در طرح‌های بهسازی و ساماندهی محله تأثیر معنادار و مثبت داشته و این رابطه با درجه معناداری ۰/۰۰۰ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید گردیده است؛ در عین حال امنیت تصرف قانونی بر میزان تمایل برای مشارکت ساکنان برای حل مشکلات و ساماندهی محله بی‌تأثیر بوده است. با توجه به مطالب ذکر شده فرضیات H_0 و H_0 رد شدند و در واقع می‌توان گفت میان امنیت تصرف عرفی و امنیت تصرف ادراکی با میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی محله کشتارگاه رابطه وجود دارد؛ در عین حال همان‌طور که مشاهده شده شاخص‌های قانونی تبیین کننده امنیت تصرف چون نوع مالکیت و نوع سند توانسته رابطه معناداری با میزان مشارکت ساکنان داشته باشد. در کل با توجه به ضریب همبستگی (۰/۸۸۴) و ضریب تعیین (۰/۷۸۲)، می‌توان گفت میان امنیت تصرف و تمایل برای مشارکت ساکنان در ساماندهی محله رابطه مستقیم

جدول ۶. میزان تأثیرات عوامل تبیین کننده امنیت تصرف بر تمایل برای مشارکت در ساماندهی محله

عواملها	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد شده		سطح معناداری
	B	Std. Error	Beta		
امنیت تصرف عرفی	۰/۲۳۱	۰/۰۲۰	۰/۳۴۷		۰/۰۰۰
امنیت تصرف قانونی	۰/۰۲۷	۰/۰۲۰	۰/۰۴۰		۰/۴۷۹
امنیت تصرف ادراکی	۰/۶۰۰	۰/۰۲۰	۰/۹۲۴		۰/۰۰۰
متغیر وابسته: تمایل برای مشارکت در ساماندهی محله		$r^2 = ۰/۷۸۲$	$F = ۰/۸۸۴$	ضریب ثابت	

در ادامه برای بررسی رابطه‌ها از روش‌های آماری رگرسیون چند متغیره و ضریب همبستگی پیرسون در نرم‌افزار SPSS استفاده شده که نتایج آن در ادامه آمده است:

- امنیت تصرف در محله کشتارگاه در کنار شاخص‌هایی چون نوع مالکیت و سند مالکیت به شاخص‌های فراقانونی و ادراکی چون مدت سکونت، دسترسی به فرصت‌های شغلی، میزان همبستگی سازمان‌های محلی، ترس از تخلیه و میزان احتمال تخلیه وابسته است.

- میزان تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای مشارکت در بهسازی و ساماندهی محله بیش از حد متوسط می‌باشد که این نشان‌دهنده آن است که ساکنان به مشکلات موجود در محله خود اهمیت می‌دهند و به صورت شخصی یا همکاری با نهادهای مدیریت شهری ارومیه، سعی در تقلیل آنها دارند. بررسی رابطه بین میزان امنیت تصرف و میزان تمایل برای مشارکت در ساماندهی در سطح محدوده نشان داده است که دو عامل امنیت تصرف عرفی و ادراکی بر میزان تمایل برای مشارکت در بهسازی و ساماندهی محله تأثیر معنادار و مثبت داشته و در عین حال امنیت تصرف قانونی بر میزان تمایل برای مشارکت ساکنان برای حل مشکلات و ساماندهی محله بی‌تأثیر بوده است. همچنین حدود ۷۸ درصد واریانس متغیر میزان تمایل برای مشارکت در ساماندهی محله کشتارگاه وابسته به سه عامل تبیین کننده میزان امنیت تصرف در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. به طور کلی در سطح محدوده تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف موجب تغییر ۰/۷۸۲ انحراف معیار در تمایل برای مشارکت ساکنان در طرح بهسازی محله می‌شود که البته تأثیر امنیت تصرف ادراکی بر میزان مشارکت ساکنان بیش از امنیت تصرف عرفی بوده است.

- در محله کشتارگاه ارومیه میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی محله ارتباط معناداری با میزان درآمد آنها ندارد. این خود می‌تواند امر مثبتی باشد که ساکنان با درآمد کم و خانوارهای مرفه‌تر

و معنادار وجود دارد و حدود ۷۸ درصد واریانس متغیر میزان تمایل برای مشارکت در ساماندهی محله کشتارگاه وابسته به میزان امنیت تصرف می‌باشد. (جدول ۶)

همان‌طور که مشاهده می‌شود بالا رفتن امنیت عرفی و ادراکی در محله کشتارگاه، میزان تمایل برای مشارکت در ساماندهی محله نیز افزایش یافته است؛ البته باید خاطر نشان کرد که عامل امنیت تصرف قانونی و متغیرهایی چون نوع مالکیت و سند مسکن خانوار نتوانسته بر میزان مشارکت آنها تأثیر بسزایی بگذارد. در بین دو عامل تأثیرگذار بر میزان مشارکت، شدت تأثیر عامل امنیت تصرف ادراکی بیشتر از امنیت تصرف عرفی بوده است؛ تغییری به اندازه یک واحد انحراف معیار در امنیت تصرف ادراکی موجب تغییر ۰/۹۲۴ انحراف معیار در تمایل برای مشارکت در طرح بهسازی محله می‌شود در حالی که این مقدار در مورد امنیت تصرف فراقانونی ۰/۳۴۷ می‌باشد.

نتیجه گیری

در پژوهش حاضر برای سنجش رابطه بین امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان محله کشتارگاه برای مشارکت در ساماندهی محله خود از ۱۳ شاخص تبیین کننده امنیت تصرف و ۳ شاخص تبیین کننده تمایل برای مشارکت (اهمیت داشتن مشکلات محله برای ساکنان، میزان تمایل ساکنان به حل مشکلات موجود در محله و میزان همکاری با سازمان‌های مدیریت شهری برای ساماندهی محله) استفاده شده است. برای سنجش شاخص‌های عینی از مشاهده میدانی و برای سنجش شاخص‌های ذهنی از ۲۵۶ پرسش‌نامه در طیف لیکرت ۵ تایی استفاده شده است؛ همچنین برای کمی کردن شاخص‌های کیفی از روش مقیاس‌سازی استفاده شده است. در این تحقیق برای تلفیق شاخص‌های تبیین کننده امنیت تصرف از تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شده که شاخص‌ها را در سه گروه امنیت تصرف عرفی، قانونی و ادراکی جای داده است. همچنین برای تلفیق شاخص‌های میزان تمایل برای مشارکت نیز از روش میانگین حسابی استفاده شده است.

شده و برای بالا بردن آن تلاش شود. این زمانی عملی خواهد شد که به مالکیت‌های جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی (سند‌های قولنامه‌ای و خریدهای توافقی) در طرح ساماندهی محله جایگاهی داده شود و به آنها به عنوان یک فرصت نگاه شود. برنامه‌های ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی با تکیه بر ارتقای شاخص‌های امنیت تصرف عرفی و ادراکی در برنامه‌های کوتاه مدت خود می‌توانند زمینه رسمی شدن این سکونتگاه‌ها را فراهم کنند و در بلند مدت موجب ارائه سند رسمی مالکیت به خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌ها شوند. امروزه محققان در این زمینه معتقدند که ارائه سند مالکیت برنامه‌ای است که پس از رسمی شدن این سکونتگاه‌ها باید اجرا شود. همان‌طور که در این تحقیق مشاهده شد اولویت اصلی برنامه‌ریزی برای امنیت تصرف باید تأمین خدمات اجتماعی، فرصت‌های شغلی، تشکیل نهادهای محلی و شبکه‌های پشتیبانی باشد؛ چرا که بهبود و ارتقاء این شاخص‌ها در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌تواند منجر به افزایش تمایل مشارکت ساکنان برای ساماندهی این سکونتگاه‌ها شده و از طرفی میزان اعتماد ساکنان را نسبت به مدیریت شهری افزایش دهد.

پی‌نوشت‌ها

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot P \cdot (1 - P)}{N \cdot d^2 + Z^2 \cdot P \cdot (1 - P)} = 256$$

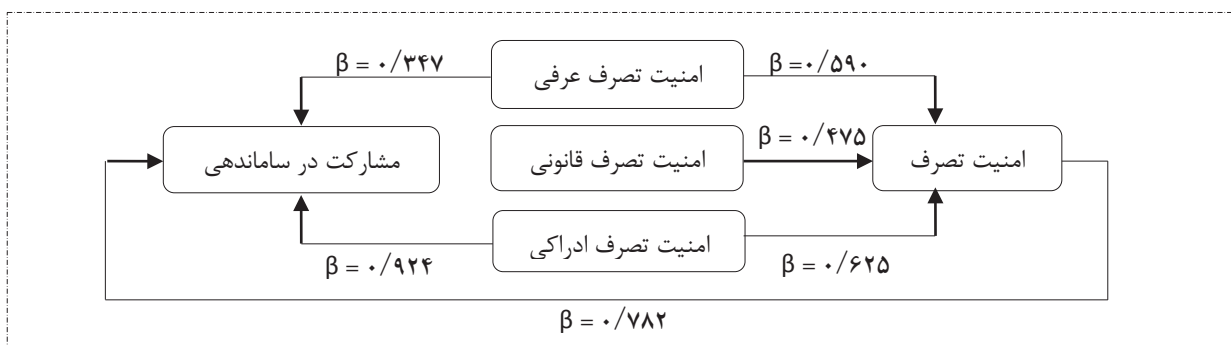
۱. فرمول کوکران:

$$(N = 6435 \quad P = 0.5 \quad Z = 1.96 \quad d = 0.06)$$

2. Turner
3. Abrams
4. Amitab Kundu
5. Alen Bassett
6. UN-HABITAT
7. Van Gelder
8. Payne

همگی به فکر مشکلات محله خود می‌باشند. باید این نکته را نیز توجه کرد که اصولاً مشارکت امری اقتصادی نیست و در سکونتگاه‌های غیررسمی از آنجایی که بیشتر ساکنان مسکن خود را خودشان بنا نهاده و با فنون ساختمان‌سازی آشنا هستند، قابلیت بالایی برای به‌کارگیری توان آنها در سامان‌دهی وضعیت زیستی این سکونتگاه‌ها وجود دارد. در یک نتیجه‌گیری کلی می‌توان گفت درست است که سند مالکیت از شاخص‌های مهم و پایه‌ای در میزان امنیت تصرف به‌خصوص در جوامعی همچون ایران است، ولی نبود آن به معنی نبود امنیت تصرف خانوار نیست، بلکه عوامل دیگری که جنبه عرفی (فراقانونی) و ادراکی داشته و ناشی از واقعیت‌های موجود در سکونتگاه‌های غیررسمی هستند، در ایجاد امنیت تصرف مؤثر بوده و بر انگیزه خانوارهای ساکن در این نواحی برای مشارکت در حل مشکلات محل سکونت خود می‌افزاید. بر اساس یافته‌های استنباطی تحقیق مدل نهایی زیر که در آن جهت و میزان تأثیر متغیرها نمایش داده شده، ارائه شده است: همان‌طور که مشاهده می‌شود امنیت تصرفی که از ادراک ساکنان محله کشتارگاه از وضعیت سکونتی آنها ناشی شده بیشترین تأثیر را بر میزان تمایل برای مشارکت داشته است.

در حال حاضر مطالعات جهانی نشان داده است که مداخله در بافت‌های مسکونی و سکونتگاه‌ها بدون توجه به مشارکت ساکنان نتایج مطلوبی به همراه ندارد؛ به‌خصوص اگر در قرار باشد محله‌ای به‌سازاری شود که به صورت غیررسمی ساخته شده است. مشارکت خواستن از اقشار ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی برای ساماندهی محل سکونتی خود پیش شرط‌هایی دارد که یکی از مهم‌ترین آنها توجه به امنیت تصرف این ساکنان می‌باشد. مدیران شهری برای درک بهتر و درست از مفهوم امنیت تصرف، باید از سه زاویه قانونی، عرفی و ادراکی به موضوع نگاه کنند و با توجه به نتایج تحقیق ضرورت دارد که برنامه‌های به‌سازی این سکونتگاه‌ها بیشتر به سمت امنیت تصرف ادراکی جهت‌دهی



شکل ۴. رابطه بین امنیت تصرف و میزان مشارکت ساکنان در ساماندهی محله

فهرست مراجع

- rights. *Economics of Transition*, 12, 275-305.
17. 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.
18. Macedo, J. (2008). Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy VS. Legality in Brazilian cities. *Land Ues Policy*, 25, 259 – 270.
19. Mukhija, V. (2001). Enabling Slum Redevelopment in Mumbai: Policy Paradox in Practice. *Housing Studies*, 18, 213-222.
20. Payne, G. (2001). Urban land tenure policy option: Titles or rights?. *Habitat International*, 25, 415-429.
21. Payne, G. (2002). Land, Right and Innovation: Improving Tenure Security for the Urban Poor. *Intermediate Technology Publishing*. 16, 121-130.
22. Payne, G., & Khemro B.H. (2004). Improving tenure security for the urban poor in Phnom Penh, Cambodia: an analytical case study. *Habitat International*, 28, 181-201.
23. Porio, E., & Crisol, C. (2004). Property rights, security of tenure and urban poor in Metro Manila. *Habitat International*, 28, 203-219.
24. Rakodi, C., & Lloyd-Jones, T. (2002). *Urban Livelihoods: A people-centred approach to reducing poverty*. London: Earthscan.
25. Razzaz, O.M. (2003). Examining property rights and investment in informal settlement: the case of Jordan. *Land Economics*, 69, 341-355.
26. Reelink, G. & Van Gelder, J.L. (2010). Land titling, Perceived tenure security, and housing consolidation in the Kampongs of Bandung, Indonesia. *Habitat International*, 34, 78-85.
27. UN-HABITAT, (2003). *The Challenge of Slums*. www.unhabitat.org. 2013,08,12.
28. UN-HABITAT, (2006). *State of the world 2006*. London: Earthscan.
29. Van Gelder, J.L. (2009). What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Ues Policy*, 27, 449-456.
۱. ایراندوست، کیومرث. (۱۳۸۸). سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشیه‌نشینی. (ویرایش اول). تهران: انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری
۲. پیران، پرویز. (۱۳۸۱). باز هم در باب اسکان غیررسمی، فصلنامه هفت شهر. ۳(۱۰)، ۳۱-۳۳.
۳. داداش‌پور، هاشم؛ و علیزاده، بهرام. (۱۳۹۰). اسکان غیررسمی و امنیت تصرف زمین. (ویرایش اول). تهران: انتشارات آذرخش.
۴. رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۴). پروژه توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر بندرعباس با دید شهرنگر، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.
۵. زبردست، اسفندیار. (۱۳۸۱). سکونتگاه‌های خودرو یک راه‌حل یا مشکلی بدون چاره. ماهنامه شهرداری‌ها. ۳(۳۵)، ۴۶-۵۸.
۶. شیخی، محمد. (۱۳۸۸). بررسی ویژگی‌ها و اولویت‌های محلی سکونتگاه‌های غیررسمی مؤثر در فرایند توانمندسازی. مجموعه مقالات اسکان غیررسمی. همایش ملی سکونتگاه‌های غیررسمی؛ چالش‌ها و راهبردها. تهران: دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر ری.
۷. صابری، عطیه سادات. (۱۳۸۹). اسکان غیررسمی؛ حاشیه‌نشینی. (ویرایش اول). تهران: انتشارات روزآمد.
۸. مرکز آمار ایران. (۱۳۹۰). اطلاعات جمعیتی محله کشتارگاه شهر ارومیه. تهران: انتشارات مرکز آمار ایران.
۹. مهندسین مشاور آرمانشهر. (۱۳۸۵). مطالعات راهبردی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه؛ بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای. ارومیه: انتشارات سازمان مسکن (راه) و شهرسازی آذربایجان غربی.
10. Bassett, E.M. (2005). Tinker with tenure: The community land trust experiment in Vio. *Kenya Habitat International*, 29, 375-398.
11. Broegaard, R.J. (2005). Land Tenure Insecurity and Inequality in Nicaragua. *Development and Change*, 36, 845-864.
12. Bromley, D.W. (2008). Formalising Property relations in the development world: the wrong prescription for the wrong malady. *Land Use Policy*, 26, 20-27.
13. De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Faild Everywhere Else*. (2thed). New York: Basic Books.
14. Fernandes, E. (2002). The influence of De Soto "The Mystery of Capital". *Land Lines*, 14, 4-7.
15. Garau, P. (2005). *A home in the city*. (1thed). Carolina Earthscan: Elliot D. Sclar – Gabrielly,
16. Kim, A. (2004). A market without the 'right' property

Analysis on Relation between Tenure Security and Inhabitant's Willingness for Participating in Improving Informal Settlement

(Case Study: Koshtargah Neighborhood in Urmia)

Manouchehr Tabibian, Professor of Urban and Regional Planning, College of Fine Arts, University of Tehran.

Bahman Ahmadi, M.A. of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran.*

Seyed Mohammad Hashemi, M.A. of Urban Planning, University of Science & Technology.

... Abstract

Tenure security is one of the primary rights of households that its lack leads to economic, social, psychological and political challenges. In recent years, special attention has been given to tenure in security in improving informal settlements, in such a way that in 2003 and 2006 this has been on the main research pivots on informal settlements in UN-HABITAT. Thus, tenure security has become a deprivation index in settlements. Tenure in security is much more than simply examining legal title deeds, and now involves social, economic and life-quality indexes. In recent years, scientific and practical experience on tenure security index indicate that the expensive process of title deeds issuance has made the inhabitants reluctant to pursue the mentioned process due to their financial inability, and also because of powerful and influential forces in land market, land hoarding and speculation have come into existence. Indeed, de facto and supra legal and perceived indexes along with legal ones, hold sway on tenure security scale in informal settlements. In this research, relation of tenure security with inhabitant's willingness for improving Koshtargah neighborhood in Urmia is examined. In examining this participation relation, 13 explanatory indexes of tenure security through factor analysis, in three following factors: de facto tenure security, legal and perceived tenure security factors have been used. In examining inhabitant's willingness, three indexes namely significance of neighborhood problems, willingness for participation in problem – solving and cooperating with urban organizations of Urmia used. Research method is descriptive – analytical, and survey as well as questionnaire and factor analysis techniques, along with multiple regression and Pearson correlation coefficient for analyzing raw materials are utilized. Results show security of tenure in the Koshtargah neighborhood beside indexes such as type of ownership and title depends on indexes of extralegal and perceptual such term residence, access to employment opportunities, the correlation of local organizations, fear of discharge or likely discharge rate. Willingness of residents to participate in the improvement and organization of the neighborhood is too much moderate this indicates that residents are concerned with the problems in their neighborhood and the person or partnership with Urmia urban management institutions, are trying to reduce them. The relationship between the amount of security of tenure and willingness to participate in the organization of the area has shown that: no relation between legal tenure security (type of ownership and title deed) and inhabitant's willingness for participation in Koshtargah neighborhood. Meanwhile, inhabitant's motive for participation is largely depended on explanatory indexes in perceived tenure security. In a general conclusion it can be said that the title of the most basic indicators of the degree of security of tenure especially in societies such as Iran, but it was not meant to lack of security of tenure. In addition, other factors that are de facto aspects (supra legal) and had conception of reality in informal settlements have been effective in tenure security and the motivation of households living in these areas contribute to its location adds to reduce the problems are in their location.

...Keywords: Tenure Security, Willingness for Participating, Informal Settlement, Koshtargah Neighborhood in Urmia.

* Corresponding Author: Email: bmn.ahmadi@yahoo.com