



Journal of Urban Environmental Policy
Vol 1, No 2, Summer 2021
ISSN: 2783-3496
<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1400.1.2.2.2

Assess the security role of land occupation in organizing informal settlements case study of district Eskin of Yazd

Research Paper

Mohammad Reza Rezaei¹: Associate Professor Geography and Urban Planning, Yazd University, Yazd, Iran
Mahdi Zarghamzad: M.A in Geography and Urban Planning, Yazd University, Yazd

Received: 2021/08/10 PP: 21-34 Accepted: 2021/09/13

Abstract

Security and a sense of security in the possession of housing is an important and effective social and psychological dimension of housing; Because it makes households feel safe in terms of their housing prospects. On the other hand, for low-income groups to improve their housing over time, the security of the right of possession is very important. In recent years, the security of land occupation as one of the basic rights of households has attracted the attention of many international organizations and has led to the creation of new studies and currents of thought in the field of improving the security of occupation. In most of these studies, improving land security has been considered necessary to improve the living conditions of households. The purpose of this study is to investigate the role of land occupation security in organizing informal settlements in Yazd neighborhood and since achieving physical-spatial organization of informal settlements is not separate from physical, social and managerial issues, in this study Occupational security and variables of housing quality and managerial and service factors were considered in the mentioned projects. The present research is descriptive-analytical. Cochran's method is used to determine the statistical sample size and the sampling method is prepared based on a questionnaire and the relevant questions are completed by the head of households living in the neighborhood in a simple random method and finally the collected information is tabulated. Frequency distributions and graphs are analyzed and then the relationships between variables are analyzed using Cronbach's alpha methods, Tau-Kendall correlation coefficient and multiple regression in SPSS software package. of services.

Citation: Mohammadreza Rezaei, Mahdi Zarghamzad (2021): **Assess the security role of land occupation in organizing informal settlements case study of district Eskin of Yazd**, Journal of Urban Environmental Policy, Vol 1, No 2, Shiraz, PP 34- 21.

Key Words: Informal housing, land occupation security, housing quality.

¹. Corresponding author: Mohammad Reza Rezaei, Email: rezaei58@gmail.com, Tell: +989126177952

Extended Abstract:

Introduction:

Security and a sense of security in the possession of housing is an important and effective social and psychological dimension of housing; Because it makes households feel safe in terms of their housing prospects. On the other hand, in order for low-income groups to improve their housing over time, the security of the right of possession is very important. In recent years, the security of land Possession as one of the basic rights of households has attracted the attention of many international organizations and has led to the creation of new studies and currents of thought in the field of improving the security of Possession. In most of these studies, improving land security has been considered necessary to improve the living conditions of households. The prevailing views on securing the right of possession in informal settlements believe that securing the right of possession is one of the basic requirements in legalizing informal settlements in countries. These views believe that the lack of security in Possession human settlements is the basis for other deprivations for the residents of these settlements. Research in this field has concluded that securing the right of possession (increasing the security of possession) in informal settlements improves the economic, social, physical, political and environmental conditions of these settlements. A review of the ruling literature on securing their right of possession showed that the security of possession has three dimensions: legal, perceptual and customary, and ignoring each of these dimensions and overemphasizing one dimension will reduce the results of executive policies.

Methodology:

The present research is descriptive-analytical. Cochran's method is used to determine the statistical sample size and the sampling method is prepared based on a questionnaire and the relevant questions are completed by the head of households living in the neighborhood in a simple random method and finally the collected information is in the form of frequency distribution tables and The graphs are analyzed and then the relationships between the variables are analyzed using Cronbach's alpha methods, Tau-Kendall correlation coefficient and multiple regression in SPSS software package.

Discussion and findings:

The present study examines the role of land Possession Security from three dimensions: legal (security that is created through legal tools and systems), perceptual (the amount of security that households feel and understand from their occupation position) and customary (the amount of security due to other factors Legal / extra-legal issues such as settlement size, duration of residence, solidarity of social organizations in the neighborhood and political support, etc.) in organizing informal settlements in Yazd neighborhood and since achieving physical-spatial organization of informal settlements, apart from issues It is not physical, social and managerial. In this study, the relationship between Possession Security and the variables of housing quality and managerial and service factors in the mentioned projects was considered.

Conclusion:

Since the main purpose of the study was to investigate the role of Possession Security in organizing informal settlements, first the relationship between the dimensions of Possession Security (legal, customary and perceptual) and then its extent and relationship with the research hypotheses (quality of housing and management and services) The research shows that the findings indicate that there is a direct relationship between housing quality and land Possession Security in the neighborhood and also there is a significant and positive relationship between management and service variables with Possession Security , ie with increasing service and Better management also increases the security of respondents.



فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری

سال ۱، شماره ۲، تابستان ۱۴۰۰

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1400.1.2.2.2

ارزیابی نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله اسکان - شهر یزد)

مقاله پژوهشی

محمد رضا رضایی^۱: دانشیار گروه جغرافیا - بخش آمایش سرزمین، دانشگاه یزد، یزد، ایران
مهدی ضرغام زاد: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری (آمایش شهری) دانشگاه یزد، یزد، ایران

دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۱۹ صص ۳۴-۲۱ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۲۲

چکیده

امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن، بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن است؛ زیرا سبب می‌شود خانوارها از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند از سوی دیگر برای آنکه گروه‌های کم‌درآمد در طول زمان، وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حائز اهمیت است. در سال‌های اخیر امنیت تصرف زمین به عنوان یکی از حقوق اولیه خانوارها توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده و منجر به ایجاد مطالعات و جریان‌های فکری جدیدی در زمینه‌ی ارتقاء امنیت تصرف شده است. در اغلب این مطالعات، بهبود امنیت تصرف زمین برای ارتقاء شرایط زندگی خانوارها ضروری قلمداد شده است. هدف تحقیق حاضر بررسی نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی محله اسکان یزد می‌باشد و از آنجا که دستیابی به ساماندهی کالبدی - فضایی سکونتگاه‌های غیررسمی، جدا از مسائل کالبدی، اجتماعی و مدیریتی نیست، در این تحقیق ارتباط بین امنیت تصرف و متغیرهای کیفیت مسکن و عوامل مدیریتی و خدماتی در طرح‌های مذکور مورد توجه قرار گرفت. تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی است. برای تعیین حجم نمونه آماری از روش کوکران استفاده می‌شود و شیوه نمونه‌گیری بر اساس پرسشنامه تهیه شده و سؤالات مربوطه توسط سرپرست خانوارهای ساکن در محله و به روش تصادفی ساده تکمیل می‌گردد و در نهایت اطلاعات جمع‌آوری شده به صورت جدول‌های توزیع فراوانی و نمودارها مورد تحلیل قرار گرفته و سپس روابط بین متغیرها با استفاده از روش‌های آلفای کرونباخ، ضریب همبستگی تاو-کندال و رگرسیون چندگانه در بسته نرم‌افزاری SPSS مورد تحلیل قرار می‌گیرد. یافته‌های این تحقیق نشانگر این است که بین کیفیت مسکن و امنیت تصرف زمین در محله اسکان رابطه‌ی مستقیم وجود دارد و همچنین بین دو متغیر مدیریت و خدمات‌رسانی با امنیت تصرف ارتباط معنادار و مثبتی وجود دارد یعنی با افزایش میزان خدمات‌رسانی و مدیریت بهتر میزان امنیت تصرف پاسخ‌دهندگان نیز افزایش می‌یابد.

استناد: رضایی، محمد رضا و مهدی ضرغام زاد (۱۴۰۰): ارزیابی نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه موردی: محله اسکان - شهر یزد)، فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری، سال ۱، شماره ۲، شیراز، صص ۳۴-۲۱.

واژه‌های کلیدی: امنیت تصرف زمین، ساماندهی، سکونتگاه غیررسمی، کیفیت مسکن، محله اسکان.

^۱ . نویسنده مسئول: محمد رضا رضایی، rezaei58@gmail.com، ۰۹۱۲۶۱۷۹۵۲

مقدمه:

اسکان غیررسمی، از پیامدهای نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر است که به ویژه در نتیجه صنعتی شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته و شهرها و خصوصاً کلان شهرهای کشور را با مسائل عدیده‌ای مواجه ساخته است. (Ziari and Nouzari, 2009:21). امروزه، سکونتگاه‌های غیررسمی در اکثر شهرهای کشورهای در حال توسعه یکی از معضلات بزرگ و مسائل اصلی کشورها به شمار می‌آید. اسکان غیررسمی در ایران که از حدود سال ۱۳۲۰ شروع شده و تا سال ۱۳۵۰ به شدت رشد یافته است (Hataminejad and Zomorrodian, 2002:16). معلول مسائلی چون اصلاحات ارضی و بالا رفتن قیمت نفت است که دگرگونی‌های سریع و وسیعی در رشد و گسترش شهرها پدید آورده و مهاجرت روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک را در پی داشته است. در سال‌های اخیر غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده و منجر به ایجاد مطالعات و جریان‌های فکری در زمینه ارتقاء امنیت تصرف شده است. در اغلب این مطالعات بهبود امنیت تصرف زمین برای ارتقای شرایط زندگی خانوارها ضروری قلمداد شده است (Dadashpour and Alizadeh, 2010:31). برای تأمین حق سکونت نمی‌توان تنها از سند قانونی استفاده کرد، بلکه باید به آن به عنوان عاملی در کنار عوامل غیرقانونی جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی نگاه شود. از این‌رو در سال‌های اخیر اکثر محققان به این نتیجه رسیده‌اند که امنیت تصرف دارای سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است و برای تأمین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی بایستی این سه بعد در کنار هم مطرح شوند. این درحالی است که مرور ادبیات و برنامه‌های ساماندهی و بهسازی انجام شده در ایران نشان می‌دهد که هنوز رویکرد غالب این طرح‌ها در زمینه مالکیت، رویکرد قانونی یا همان ارائه سند مالکیت و قانونی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد و مالکیت در یک طیف سیاه و سفید - قانونی / غیرقانونی - دیده شده است، که این امر از کارایی این طرح‌ها در حل مسأله سکونتگاه‌های غیررسمی تا حد زیادی کاسته است (Dadashpour and Alizadeh, 2010:31). شهر یزد، مرکز شهرستان یزد و مرکز استان به دلیل صنعتی بودن و همچنین به دلیل مرکزیت نسبت به سایر شهرهای استان، سبب جذب مهاجران بسیاری گردیده است. این شهر در دوره معاصر به مرور با افزایش جمعیت و به دلیل عدم توزیع متناسب آن، به صورتی پراکنده و گسسته رشد یافته و همین عدم انسجام در توسعه کالبدی، به پیدایش محله‌های برنامه‌ریزی نشده و با سیمای افسرده انجامیده است و محله اسکان یکی از چندین سکونتگاه غیررسمی شهر یزد است که با مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در بخش مسکن از جمله فقر مسکن، کیفیت پایین مسکن، همجواری کاربری‌های ناسازگار با محیط سکونت و ... روبروست که این مقاله بدنبال بررسی میزان ارتباط امنیت تصرف و کیفیت مسکن در محله اسکان بررسی می‌باشد.

مبانی نظری و پیشینه تحقیق:

اسکان غیررسمی، از پیامدهای نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر است که به ویژه در نتیجه صنعتی شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته و شهرها و خصوصاً کلان شهرهای کشور را با مسائل عدیده‌ای مواجه ساخته است. (Ziari and Nouzari, 2009:21). اسکان غیررسمی به نوعی اسکان گفته می‌شود که افراد بدون اجازه و بصورت غیرقانونی و بدون پرداخت اجاره‌ها، مکانی را به اشغال خود درآورده و آن را پناهگاه خویش قرار می‌دهد. در این تعریف تصرف عدوانی، لازمه حاشیه‌نشینی بوده است. شاخص‌های چنین مناطقی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت مالکیت زمین، سکونت خانوارهای کم درآمد و فقیر و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (Rafieian, 2004:265). اسکان غیررسمی پدیده‌ای گذرا و ناپدید شدنی نیست و در سطح کشورهای در حال توسعه به شدت در حال گسترش است. از این‌رو، در مهم‌ترین اسناد جهانی و از جمله در اهداف توسعه هزاره به ضرورت بهبود سریع این وضعیت اشاره شده است (Sarafi, 1381: 6). اسکان غیررسمی در ایران که از حدود سال ۱۳۲۰ شروع شده و تا سال ۱۳۵۰ به شدت رشد یافته است (Hataminejad and Zomorrodian, 2002:16). معلول مسائلی چون اصلاحات ارضی و بالا رفتن قیمت نفت است که دگرگونی‌های سریع و وسیعی در رشد و گسترش شهرها پدید آورده و مهاجرت روستاییان و ساکنان شهرهای کوچک را در پی داشته است. در سال‌های اخیر غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده و منجر به ایجاد مطالعات و جریان‌های فکری در زمینه ارتقاء امنیت تصرف شده است. در اغلب این مطالعات بهبود امنیت تصرف زمین برای ارتقای شرایط زندگی خانوارها ضروری قلمداد شده است (Dadashpour and Alizadeh, 2010:31). عوامل موثر در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی:

- عوامل درون‌زا: عدم توجه و بی‌تفاوتی طرح‌های جامع و هادی و مقررات شهرداری شهرها به اتفاقاتی که در حریم و حومه شهر از قبیل بورس‌بازی زمین و نقل و انتقالات سریع، خردشدن زمین تا قبل از عملیات ساخت و ساز بر روی زمین، می‌افتد. گرانی قیمت زمین و مسکن در داخل شهرها که این عامل باعث می‌شود تا در حالی که فضاهای زیادی در درون شهر ظرفیت جمعیت‌پذیری را

دارند خالی بمانند ولی مناطق حاشیه‌نشین به علت ارزانی زمین و نبود مقررات دست و پاگیر مملو از جمعیت در محیطی غیراستاندارد باشند. عدم برنامه‌ریزی صحیح در سطوح ملی و منطقه‌ای و محلی، نمونه بارز آن ایجاد کارخانه‌ها و مراکز اشتغال بدون در نظر گرفتن محل اسکان نیروی کار (Kochianfar, 2008:22).

- عوامل برون‌زا:

۱- مهاجرت: مهاجرت افراد اعم از ساکنین روستا و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ و مهاجرت افراد داخل محدوده قانونی شهر به خارج محدوده شهر، اصلی‌ترین عامل بیرونی در ایجاد حاشیه‌نشینی می‌باشد که طی آن افراد به طور گروه‌های سنی و یا منفرد برای ادامه حیات با توجه به مشکلات محل مبدأ، برای همیشه یا فصلی از جایی به جای دیگر مهاجرت می‌کنند. البته نباید فراموش کرد که خود موضوع مهاجرت دارای علل عدیده‌ای است که عوامل اجتماعی و اقتصادی مهمترین آنهاست.

۲- جاذبه‌های شهری: عواملی از قبیل نداشتن زمین، کمی محصول و کمی درآمد باعث گریز ساکنین از زادگاه‌های اولیه خود و سرازیر شدن آنها بسوی شهرها می‌شود و هزینه بالای زندگی در داخل محدوده شهرها باعث پدید آمدن کانون‌های حاشیه نشین می‌شود.

ضرورت امنیت تصرف در اسکان‌های غیررسمی:

تأمین حق سکونت یک اصل اساسی و لازم برای بهبود شرایط زندگی فقرای ساکن در سکونتگاه‌های فقیرنشین شهری به شمار می‌رود. و از بهترین راه‌حل‌های کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها می‌باشد. نکته اساسی این است که به رسمیت شناخته شدن حق سکونت آغازی بر مجموعه امتیازاتی می‌باشد که زندگی فقرا را دگرگون کرده و تضمین کننده خدمات پایه و عمومی می‌باشد (Garau, 2005:49) و همچنین می‌تواند بر شرایط اجتماعی، اقتصادی و سیاسی خانوارها تأثیرهای مثبت بگذارد. اما فقدان امنیت تصرف، تلاش برای بهبود محیط مسکونی را با مانع روبه رو می‌کند؛ بر سرمایه‌گذاری در سکونتگاه‌ها و در نتیجه تشدید فقر و محرومیت اجتماعی تأثیر منفی می‌گذارد.

مفهوم امنیت تصرف زمین: 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 کشورهایی از جهان که درصد بالایی از مردم در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند، شدت بیشتری به خود گرفته است (Irandoost, 2009:32). 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, 003:11). 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).

ابعاد امنیت تصرف زمین:

۱- بعد قانونی: ^۲ از دیدگاه سازمان اسکان بشر، افراد زمانی می‌توانند بگویند که از امنیت تصرف زمین برخوردارند که هیچ عاملی بجز بحران‌های طبیعی و انسانی همانند زلزله، سیل و جنگ نتواند آن‌ها را از خانه و زمینی که در آن ساکن هستند کوچ دهد (Van Gelder, 2009:3). این بعد از امنیت تصرف، برای سنجش آن در اسکان‌های بشری از عامل قانونی، سند مالکیت استفاده می‌کند و وجود آن را مساوی امنیت کامل و نبود آن را مساوی با ناامنی مالکیت عنوان می‌کند. در واقع در این بعد از امنیت تصرف، بر رسمی و غیررسمی بودن اسکان خانوارها در سکونتگاه‌ها تأکید دارد و امنیت تصرف را همانند حقوق مالکیت در نظر می‌گیرد و کاملاً دولت‌گرا و مالکیت محور می‌باشد و همچنین تمرکز اصلی آن بر شاخص قانونی سند مالکیت می‌باشد.

۲- بعد عرفی (در عمل)^۳: در این بعد، امنیت تصرف از طریق عوامل فراقانونی^۴ همچون میزان همبستگی سازمان‌های اجتماعی و محلی، اندازه سکونتگاه، حمایت اشخاص سیاسی، مدت سکونت خانوارها در سکونتگاه‌ها ایجاد می‌شود. در واقع این نوع از امنیت تصرف از طریق کنترل‌هایی که توسط ساکنین محله اعمال می‌شود، ایجاد می‌شود. این نوع از امنیت تصرف، حالت قانونی نداشته و با گذشت زمان در سکونتگاه‌های غیررسمی افزایش می‌یابد و با فراهم آمدن خدمات زیرساختی و سرشماری‌های انجام شده و هرگونه سندی که وجود این گونه سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد قدرت می‌گیرند (Van Gelder, 2009:4).

۳- بعد ادراکی^۵: 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 دارند (Van Gelder, 2009:3). به گفته دوپل (Doebele, 1978:11) «امنیت تصرف یک چیز ذهنی است و بیشتر متوجه درک ساکنان از موقعیت تصرفیشان می‌باشد». این نوع از امنیت به علت ذهنی بودنش در میان

² Legal tenure security

³ De facto tenure security

⁴ Extra legal factors

⁵ Preceived tenure security

ساکنان متفاوت می‌باشد. در واقع امنیت تصرف ادراکی زمین چیزی بیشتر و یا کمتر از تجربه اشخاص (احتمال تخلیه و ترس از تخلیه) از موقعیت تصرفشان نمی‌باشد.

رویکردهای امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی:

انتقادهای وارد بر رویکرد خود یاری در دهه ۷۰ و ۸۰ میلادی، بسیاری از دولت‌ها و سازمان‌های بین‌المللی را بر آن داشت که به مسئله مالکیت در اسکان‌های غیررسمی توجه کنند. در همین سال‌ها تحقیقات بسیاری توسط محققین بنامی همچون هرناندو دوسوتو و جی‌پین انجام شد. نتایج یافته‌های این محققین نشان داد که تأمین امنیت مالکیت در اسکان‌های غیررسمی، یکی از عوامل اصلی و تاثیر گذار در انگیزه‌های مشارکت اقتصادی و اجتماعی ساکنان این محلات در زمینه بهبود وضعیت مسکن می‌باشد. این محققان در نتیجه‌گیری از تحقیقات خود آوردند که امنیت مالکیت در اسکان‌های غیررسمی می‌تواند منجر به کاهش فقر و نابرابری‌های اقتصادی در جامعه شود؛ همچنین این امر می‌تواند منجر به زنده کردن دارایی‌های مرده ساکنان این محلات گردد. (Desoto, 2000) به دنبال این نتایج دولت‌ها و سازمان‌های بین‌المللی شروع به ارائه سند مالکیت رسمی در اسکان‌های غیررسمی پرداختند. پس از سال‌های ۱۳۴۱ و ۱۳۴۲ رشد اسکان غیررسمی به حدی رسید که لزوم تحقیقات و پژوهش‌های مختلف در باب اسکان‌های غیررسمی توسط مراجع دولتی، دانشگاه‌ها و پژوهش‌گران مورد تاکید قرار گرفت و از آن زمان به بعد پژوهش‌های و تحقیقات متعددی تهیه شده است. در دهه‌های ۱۳۵۰، ۱۳۶۰، ۱۳۷۰ مطالعات مختلفی توسط سازمان‌های دولتی مخصوصاً سازمان برنامه و بودجه و دانشگاه‌ها انجام شد. در دهه ۱۳۸۰ با مطرح شدن رویکرد توانمندسازی، مطالعاتی متعددی با محوریت توانمندسازی صورت گرفت بطوری که که اکثر پژوهش‌های دانشگاهی در این دهه که حول موضوع اسکان غیررسمی بود به بحث ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیررسمی پرداختند. در این میان به صورت بسیار کم‌رنگ به مسأله امنیت تصرف زمین و مالکیت در اسکان‌های غیررسمی پرداخته شده است. در بیشتر این تحقیقات، برای ایجاد و ارتقاء امنیت مالکیت در اسکان‌های غیررسمی، رویکرد قانونی کردن مالکیت با برنامه ارائه سند قانونی توصیه شده است.

جدول ۱- پیشینه تحقیقات داخلی

محقق / محققان	سال	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
احسانی و شیخی	۱۳۹۷	بررسی تأثیرات امنیت حق مسکن بر کیفیت زندگی روزمره ساکنان محدوده اوزون تپه بومهن	بین تأمین حق سکونت و همه ابعاد کیفیت زندگی رابطه معنی داری وجود دارد
طیبیان و احمدی	۱۳۹۶	تحلیلی بر رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، نمونه موردی: محله کشتارگاه، بزرگترین مرکز اسکان غیررسمی ارومیه	میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه ارومیه رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد
حبیبی، احمدی و رحیمی	۱۳۹۲	نقش امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی نمونه مورد مطالعه: محله اسلام‌آباد ۲ شهر ارومیه	بین دو متغیر امنیت تصرف و کیفیت مسکن رابطه‌ای مستقیم و معنادار وجود دارد
دادش‌پور و بهرام‌علی‌زاده	۱۳۸۹	رابطه بین امنیت تصرف زمین و کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی اسلام‌آباد تهران	بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد
نجاتی هریس	۱۳۸۵	بهبود کیفیت زیست در اسکان‌های غیررسمی با استفاده از راهبرد توانمندسازی اجتماعات محلی، نمونه موردی: محله خلیل آباد تبریز	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

منبع: مطالعات نویسنده، ۱۳۹۹

در بعد جهانی در اغلب کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه در مورد امنیت تصرف زمین تحقیق‌های خوبی توسط سازمان‌های جهانی همانند سازمان اسکان بشر، بانک جهانی و غیره انجام شده است.

جدول ۲- پیشینه تحقیقات خارجی

محقق / محققان	سال	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
ناکامورا	۲۰۱۷	بررسی رابطه امنیت تصرف ساکنین زاغه و رفتارهای سرمایه‌گذاری مسکن در هند	تضمین حقوقی می‌تواند به نفع ساکنین فقیر باشد و مداخلات سیاسی عمیقاً بر امنیت تصرف ادراکی ساکنین و فعالیت‌های مسکن آن‌ها تاثیر می‌گذارد
والری	۲۰۱۱	رابطه بین امنیت تصرف و بهبود عملکرد مدیریت شهری	بین متغیرهای امنیت تصرف و بهبود عملکرد رابطه معنادار وجود دارد.
گلدنر	۲۰۰۷	بررسی امنیت تصرف ادراکی و ارتقای کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی	صدور مجوز هرچند اندک موجب افزایش امنیت تصرف ادراکی شده و امنیت تصرف ادراکی خود موجب ارتقاء وضعیت مسکن می‌شود.
باست	۲۰۰۵	ارائه راهکارها و راهبردهایی برای ایجاد امنیت تصرف پایدار در اسکان‌های غیررسمی	برنامه‌های بهسازی اسکان‌های غیررسمی توسط دولت برای ذینفعان خود ثروتهای باد آورده ای را ایجاد کرده و باعث بالا رفتن ارزش زمین و میزان اجاره مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌شوند. 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
پریو کریسول	۲۰۰۴	حقوق مالکیت، امنیت تصرف زمین و فقرای شهری در شهر مترو مالینا	برای رسیدن به امنیت تصرف زمین بایستی برنامه‌های مسکن به سمت کاهش فقر در سکونتگاه‌های غیررسمی سوق داده شود
دسوزا	۱۹۹۸	بررسی ارتباط بین امنیت تصرف و بهبود شرایط مسکن در ۵ سکونتگاه غیررسمی در شهر راکفیل برزیل	میان امنیت تصرف زمین و بهبود شرایط فیزیکی مسکن رابطه معنی‌دار قوی وجود ندارد.

منبع: مطالعات نویسنده، ۱۳۹۹

روش‌شناسی تحقیق:

تحقیق حاضر از نوع توصیفی - تحلیلی است. از برداشت میدانی (روش پیمایشی) برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شده است. مطابق این روش پرسشنامه‌هایی تهیه و در جامعه هدف (محلّه اسکان) توسط سرپرست خانوارهای ساکن در محلّه و به روش تصادفی ساده تکمیل گردید. برای تعیین حجم نمونه آماری از روش کوکران استفاده و در نهایت اطلاعات جمع‌آوری شده به صورت جدول‌های توزیع فراوانی و نمودارها مورد تحلیل قرار گرفته و سپس روابط بین متغیرها با استفاده از روش‌های آلفای کرونباخ، ضریب همبستگی تاو-کندال و رگرسیون چندگانه در بسته نرم افزاری SPSS مورد تحلیل قرار گرفت.

شاخص‌های تحقیق:

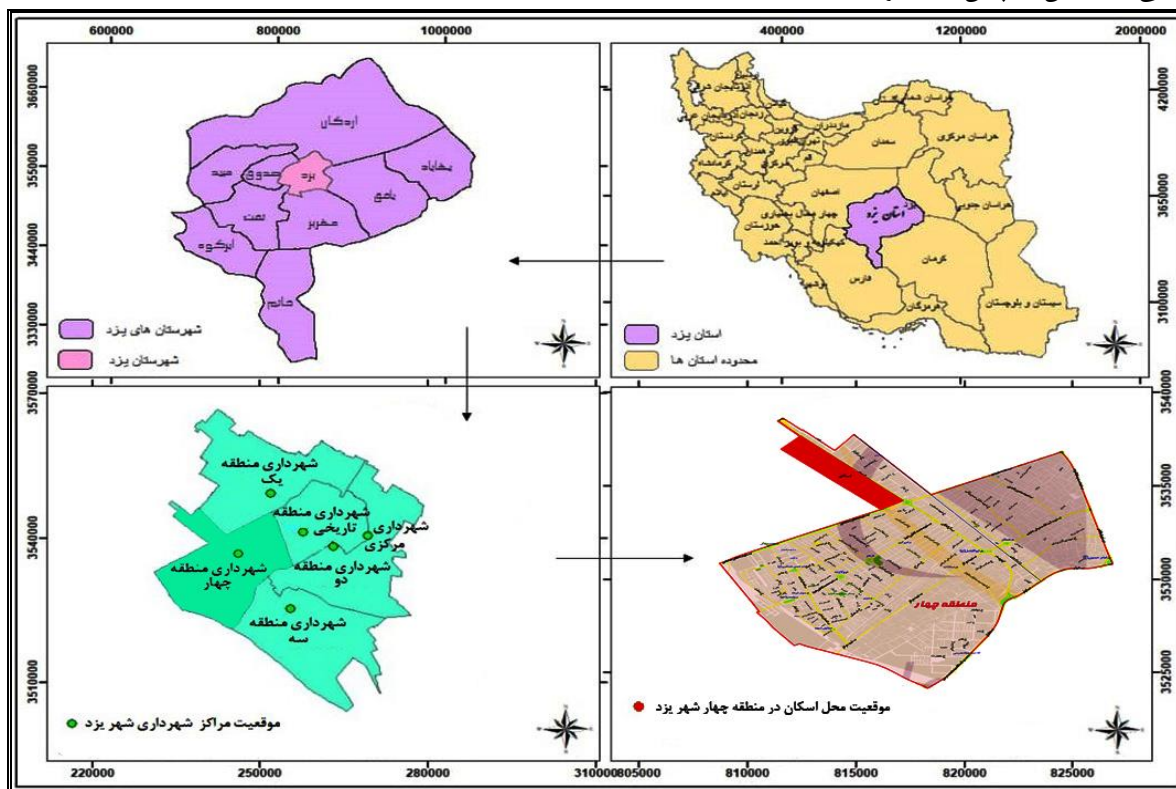
لازمه تحقیق برای موضوع خاص، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله مراتبی هر یک از عناصر در فرآیند تحقیق است. این مهم از طریق تعریف مفاهیم، ابعاد، مولفه‌ها و متغیرها امکان پذیر می‌شود و از این راه امکان بررسی پرسش‌ها و فرضیات تحقیق و سنجش آنها و نهایتاً دستیابی به اهداف پژوهش به روش علمی و عملی به وجود می‌آید. بر این اساس برای دستیابی به هدف تحقیق حاضر لازم به نظر می‌رسد که ابتدا ابعاد، مولفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف شناسایی گردد. برای دستیابی به مولفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف منطقی‌ترین راه استفاده از تجارب و نوشته‌های جهانی و داخلی است. امنیت تصرف یک مقوله کیفی و تا حدودی ذهنی است، به همین خاطر نمی‌توان آن را بطور مستقیم مورد سنجش قرار داد؛ یعنی اینکه نمی‌توان از ساکنان شهرها، محلات بطور مستقیم پرسید که میزان امنیت تصرف شما در چه میزانی است. ولی با این حال می‌توان برای اندازه‌گیری آن از شاخص‌های مهم در این امر استفاده کرد یا به عبارتی بهتر به جای سنجش میزان امنیت تصرف به طور مستقیم، به اندازه‌گیری شاخص‌های اساسی آن پرداخت. بر این اساس اکثر محققان برای سنجش میزان امنیت تصرف از شاخص‌های متنوعی استفاده کرده‌اند. که می‌توان آن‌ها را به سه دسته قانونی، عرفی (فراقانونی و نیمه قانونی) و ادراکی (ذهنی و کیفی) طبقه‌بندی کرد.

جدول ۳- شاخص‌های سنجش میزان امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی

حساب شاخص	شاخص
شاخص‌های قانونی (بعد قانونی امنیت تصرف)	نوع مالکیت خانوار، سند مالکیت، قیمت زمین
شاخص‌های فراقانونی (بعد عرفی امنیت تصرف)	طول مدت سکونت، اندازه سکونتگاه، میزان قدرت و همبستگی ساکنان محلی، حمایت‌های سیاسی و میزان برخورداری از خدمات پایه
شاخص‌های ذهنی و کیفی (بعد ادراکی امنیت تصرف)	ترس از تخلیه، احتمال تخلیه، نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه

شناخت محدوده مورد مطالعه:

محلّه اسکان یکی از چندین سکونتگاه غیررسمی شهر یزد است که با مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در بخش مسکن از جمله فقر مسکن، کیفیت پایین مسکن، همجواری کاربری‌های ناسازگار با محیط سکونت و ... روبروست. این محلّه در شمال غربی شهر یزد واقع شده است. از شمال و شمال غرب توسط فرودگاه یزد و از شرق توسط ریل قطار محدود شده است. منطقه امامشهر و منطقه آزادشهر جز مناطق پیرامونی این محلّه محسوب می‌شوند. در واقع منطقه امامشهر در شرق این محلّه و منطقه آزادشهر در جنوب این محلّه قرار گرفته است. این محلّه مساحتی معادل با ۳۱۴ هکتار را دربرگرفته است. از همان ابتدا زمین‌داران و بنگاه‌داران بدون سند زمین این مناطق را معامله می‌کردند به همین علت است که زمین‌های این منطقه از اول مشکل سند و مالکیت داشته است چون تکلیف سند آن‌ها مشخص نشده است اما چون ارزان قیمت بوده است خیلی از مهاجرین روستایی و شهری برای خانه‌سازی به این منطقه آمدند و کم کم منطقه اسکان به شکل امروزی تشکیل شد و به حریم شهری الحاق شد. این منطقه به علت نزدیکی به شهرک صنعتی و بر سر راه قرار گرفتن مکان مناسبی برای کارگران بود تا بتوانند برای خود خانه‌ای فراهم کنند اما بعد از سال‌ها هنوز مردم درگیر سند مالکیت خانه‌های خود هستند و توانستند از امکانات شهری مانند پارک، مدرسه و ... در منطقه خود بهره‌ای ببرند. خیابان اسکان در ابتدا اسمی نداشته است اما به علت وجود انبار اسکان کویر که متعلق به شرکتی وابسته به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بوده است به نام خیابان اسکان کویر نامیده می‌شد و کم کم نام اسکان بر این خیابان باقی ماند حتی بعد از اینکه این انبار جمع شد و به جای دیگری از شهر منتقل شد این اسم بر خیابان اسکان باقی ماند و شهرک شکل گرفته در سال‌های بعد به همین نام شناخته شد. با توجه به اطلاعات به دست آمده در رابطه با پیشینه محلّه و پرسشگری‌های صورت گرفته از افراد معتمد و کسبه قدیمی محلّه و همچنین اسناد و مدارک موجود، مشخص شد که قدمت محلّه به سال ۱۳۷۲-۱۳۷۳ برمی‌گردد. بررسی‌های صورت گرفته از این محلّه نشان داد که تعداد قطعه زمین و پلاک‌ها در این محلّه معادل ۸۸۸۵ قطعه می‌باشد و جمعیتی معادل با ۱۶۴۷۰ نفر در این محلّه ساکن می‌باشند که از این تعداد ۳۸/۵۱ درصد را مردان و ۶۲/۴۸ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. این محلّه دارای ۵۰۰ معبر می‌باشد. محلّه اسکان از لحاظ تقسیمات شهری در منطقه ۴ یزد واقع شده است و توسعه بی ضابطه آن همچنان ادامه دارد.



شکل ۱- موقعیت محلّه اسکان در شهر یزد

یافته‌های توصیفی:

در جامعه مورد بررسی ۸۲ درصد از پاسخگویان را مردان و ۱۸ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. ۲۴ درصد از افراد بین ۱۵ تا ۳۰ سال، ۵۴ درصد بین ۳۱ تا ۵۰ سال، ۱۲ درصد بین ۵۱ تا ۶۴ سال و ۱۰ درصد بیشتر از ۶۵ ساله بوده‌اند. ۸ درصد از افراد بی‌سواد، ۶ درصد در حد خواندن و نوشتن، ۱۶ درصد ابتدایی، ۲۲ درصد سیکل، ۳۰ درصد دارای مدرک دیپلم، ۷ درصد فوق دیپلم، ۸ درصد لیسانس و ۳ درصد فوق لیسانس می‌باشند. ۶۴ درصد از پاسخگویان در یزد متولد شده‌اند و ۳۶ درصد خارج از شهر یزد متولد شده‌اند. ۷ درصد از ساکنین نوع مالکیت خود را توافقی اعلام نموده، ۲۰ درصد دارای سند ۶ دانگ، ۵۲ درصد دارای قولنامه بنگاهی، ۱۵ درصد اجاره نشین و ۶ درصد دارای مجوز از مالک اصلی می‌باشند. مساحت ۸ درصد از کل واحدهای مسکونی کمتر از ۵۰ متر مربع، ۵۵ درصد بین ۵۰ الی ۱۰۰ مترمربع، ۳۱ درصد بین ۱۰۰ الی ۱۵۰ متر مربع، ۴ درصد بین ۱۵۰ الی ۲۰۰ مترمربع و تنها ۲ درصد بیشتر از ۲۰۰ مترمربع می‌باشد. مصالح ساختمانی ۱۱ درصد از خانه‌ها اسکلت فلزی و بتن آرمه، ۶۴ درصد از آجر و آهن، ۲ درصد از آجر و چوب، ۴ درصد از بلوک سیمانی، ۹ درصد تمام آجر و ۱۰ درصد از خشت و گل می‌باشد.

یافته‌های تحلیلی تحقیق:

با استفاده از روش آماری نظیر آلفای کرونیباخ به ترتیب روابی و پایایی پرسشنامه بررسی گردید. در ادامه برای کمی سازی گویه‌های کیفی (۵ گزینه‌ای طیف لیکرت) پرسشنامه از روش مقیاس سازی استفاده شد. و برای بررسی درستی و نادرستی فرضیه تحقیق و برآورد میزان ارتباط بین متغیرهای تحقیق امنیت تصرف قانونی، امنیت تصرف عرفی و امنیت تصرف ادراکی (ترس از تخلیه و احتمالی تخلیه) به ترتیب از روش‌های آماری ضریب همبستگی تاو - کندال b و c و رگرسیون چند متغیره استفاده شد.

جدول ۴- بررسی همبستگی بین متغیرهای تحقیق با کیفیت مسکن

نتیجه	کیفیت مسکن	همبستگی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۱۷۷ می‌باشد و این مقدار بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معناداری وجود ندارد.	۰.۱۲۵	ضریب همبستگی تاو- کندال	امنیت تصرف قانونی
	۰.۱۷۷	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۰۴۲ می‌باشد و این مقدار کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض معنی دار بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معنادار و مثبتی وجود دارد. یعنی با افزایش کیفیت مسکن میزان تصرف عرفی نیز افزایش می‌یابد.	۰.۱۷۸	ضریب همبستگی تاو- کندال	امنیت تصرف عرفی
	۰.۰۴۲	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با 0.001 می‌باشد و این مقدار کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را رد کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معنادار و منفی وجود دارد. یعنی با افزایش کیفیت مسکن، ترس از تخلیه کاهش می‌یابد.	-۰.۲۶۴	ضریب همبستگی تاو- کندال	ترس از تخلیه
	۰.۰۰۱	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۲۶۵ می‌باشد و این مقدار بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معناداری وجود ندارد.	-۰.۱۰۸	ضریب همبستگی تاو- کندال	احتمال تخلیه
	۰.۲۶۵	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	

جدول ۵- بررسی همبستگی بین متغیرهای تحقیق با عامل مدیریت

نتیجه	عامل مدیریت	همبستگی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۰۱ می‌باشد و این مقدار کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را رد کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معنادار و مثبتی وجود دارد. یعنی با افزایش عامل مدیریت، میزان امنیت تصرف قانونی نیز افزایش می‌یابد.	۰.۲۱۹	ضریب همبستگی تاو- کندال	امنیت تصرف قانونی
	۰.۰۰۱	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۰۰ می‌باشد و این مقدار کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معنادار و مثبتی وجود دارد. یعنی با افزایش عامل مدیریت، میزان امنیت تصرف عرفی نیز افزایش می‌یابد.	۰.۴۲۲	ضریب همبستگی تاو- کندال	امنیت تصرف عرفی
	۰.۰۰۰	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۳۳۲ می‌باشد و این مقدار بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معناداری وجود ندارد.	-۰.۰۸۶	ضریب همبستگی تاو- کندال	ترس از تخلیه
	۰.۳۳۲	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	
با توجه به اینکه مقدار p-value جدول برابر با ۰.۷۱۹ می‌باشد و این مقدار بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد می‌توان فرض بی‌معنی بودن رابطه بین دو متغیر را تایید کرد، در مجموع می‌توان گفت بین این دو متغیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارتباط معناداری وجود ندارد.	-۰.۰۳۲	ضریب همبستگی تاو- کندال	احتمال تخلیه
	۰.۷۱۹	مقدار p-value آزمون	
	۱۰۰	فراوانی	

منبع: مطالعات میدانی نویسنده، ۱۳۹۹

جدول ۶- نتایج آزمون رگرسیون متغیر کیفیت مسکن

متغیرها	ضریب غیر استاندارد	ضریب استاندارد	ضریب معناداری
ضریب ثابت	2.243		.000
امنیت تصرف قانونی	.165	.213	.000
امنیت تصرف عرفی	.160	.186	.032
میزان احتمال تخلیه	-.023	-.039	.731
میزان احساس ترس	-.152	-.239	.035

$R=0.721$, $R\text{ square}=0.519$, $N=100$ ، کیفیت مسکن

منبع: مطالعات میدانی نویسنده، ۱۳۹۹

با توجه به مقادیر ستون بتا (ضریب استاندارد) می‌توان گفت که متغیر احساس ترس از تخلیه بیشترین تأثیر را روی متغیر وابسته کیفیت مسکن گذاشته است. نتایج آزمون رگرسیون نشان می‌دهد از آنجایی که میزان معنی‌داری متغیر احتمال تخلیه بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد این متغیر نتوانسته روی متغیر کیفیت مسکن تأثیر معنی‌داری بگذارد یا به عبارتی بهتر میزان تأثیرگذاری آن در کنار عوامل دیگر نظیر امنیت تصرف قانونی، عرفی و ترس از تخلیه که ضریب معنی‌داری آنها کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد بی‌تأثیر بوده است.

جدول ۷- نتایج آزمون رگرسیون متغیر عوامل مدیریتی

متغیرها	ضریب غیر استاندارد	ضریب استاندارد	ضریب معناداری
ضریب ثابت	0.929		.043
امنیت تصرف قانونی	.407	.428	.000
امنیت تصرف عرفی	.135	.294	.037
میزان احتمال تخلیه	-.176	-.205	.053
میزان احساس ترس	-.108	-.115	.245

$R=0.682$, $R\text{ square}=0.465$, $N=100$ ، کیفیت مسکن

منبع: مطالعات میدانی نویسنده، ۱۳۹۹

با توجه به مقادیرستون بتا (ضریب استاندارد) می‌توان گفت که متغیر امنیت تصرف قانونی بیشترین تأثیر را روی متغیر وابسته میزان عوامل مدیریتی گذاشته است. نتایج آزمون رگرسیون نشان می‌دهد از آنجایی که میزان معنی‌داری متغیرهای احتمال تخلیه و ترس از تخلیه بیشتر از ۰.۰۵ می‌باشد این متغیرها نتوانسته‌اند روی متغیر عوامل مدیریتی تأثیر معنی‌داری بگذارند یا به عبارتی بهتر میزان تأثیرگذاری آنها در کنار عوامل دیگر نظیر امنیت تصرف قانونی و عرفی که ضریب معنی‌داری آنها کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد بی‌تأثیر بوده است.

نتیجه‌گیری:

هدف اصلی این تحقیق، بررسی و تحلیل نقش عوامل موثر بر امنیت تصرف زمین در ساماندهی اسکان غیررسمی محله اسکان بود؛ از آنجایی که ساماندهی و توانمندسازی یک محله، وابسته به ساماندهی عوامل کالبدی، مدیریتی و اجتماعی می‌باشد، بنابراین در این تحقیق ارتباط بین امنیت تصرف زمین با عوامل کالبدی (کیفیت مسکن) و عوامل مدیریتی - خدماتی سنجیده شد. امنیت تصرف زمین یک مقوله کیفی است و نمی‌توان آن را بطور مستقیم مورد سنجش قرار داد؛ بنابراین در این تحقیق برای سنجش آن از ابعاد قانونی، عرفی و ادراکی استفاده شد. و برای سنجش هر کدام از این ابعاد، گویه‌هایی در قالب پرسشنامه تدوین و با استفاده از روش پیمایش، داده‌های مورد نیاز تحقیق جمع‌آوری شد که از مبانی نظری تحقیق و نتایج حاصل از آزمون‌های تحقیق، نتایج و درس‌های زیر حاصل می‌شود:

- ۱- جهت‌گیری دولت‌ها و برنامه‌های ارتقاءبخشی سکونتگاه‌های غیررسمی، بایستی برنامه‌های ارایه سند را جزء برنامه‌های بلند مدت خود قرار دهند و در برنامه‌های کوتاه مدت از هرگونه اقدامی که منجر به کاهش امنیت تصرف خانوارها می‌شود، پرهیز کنند؛ این نتیجه در واقع دنباله تجربیات آقای پین می‌باشد که معتقد است که «هرگونه تشنج کوچک در زمینه امنیت تصرف، ممکن است به نابودی کامل تمامی اقدامات دولت در طی سال‌های قبلی منجر شود (Pyne, 1997). از دیدگاه آقای پین، برای قانونی کردن مالکیت در این نوع سکونتگاه‌ها، بایستی به سراغ عوامل دیگری جزء سند قانونی رفت و به نظر او قبول و پذیرش خرید و فروش‌های قولنامه‌ای بهترین راه حل است. از دیدگاه فرناندز نیز بایستی از مالکیت‌های خصوصی در این اسکان‌ها فاصله گرفته و بیشتر بر مالکیت‌های اجتماعی و گروهی تأکید کرد (از دیدگاه دوراند - لاسرو، بایستی از برنامه‌های ارایه سند قانونی در برنامه‌های کوتاه مدت فاصله گرفت و در اسکان‌های غیررسمی برای قانونی کردن مالکیت بیشتر بر ابزارهای میانجیگر (واسطه) همانند قوانین و مقررات و مصوبات دولتی روی آورد (Durand-Lasserv. 2006).
- ۲- در طرح‌های ارتقاءبخشی، بایستی به امنیت تصرف در سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی نگاه شود و نگاه تک بعدی قانونی، ممکن است که نتایج منفی را به بار آورد. از دیدگاه آقای وان گلدار، امنیت تصرف زمین چیزی بیشتر از امنیت تصرف ادراکی نیست؛ در عین حال این امنیت نیز ناشی از عوامل قانونی و فراقانونی می‌باشد؛ همچنین وی بر این باور است که تأثیر عوامل عرفی و ادراکی بیشتر از عوامل قانونی در امنیت تصرف خانوارهای ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی تأثیر دارد. از دید وی «امنیت تصرف یعنی امنیت تصرف قانونی، عرفی و ادراکی در کنار هم (Van Gelder. 2007&2009).
- ۳- هر برنامه‌ای که هدف غایی آن کاهش فقر در اسکان غیررسمی نباشد، مطمئناً با شکست مواجه خواهد شد؛ همچنان که آقای فرناندز، دوستو، پین و روی بر این نکته پافشاری کرده‌اند.
- ۴- متغیر کیفیت مسکن با متغیر امنیت تصرف رابطه مستقیم دارد و این متغیر بیشتر متأثر از ابعاد امنیت تصرف عرفی و ادراکی (ترس از تخلیه اجباری) می‌باشد. این بدان معناست که با افزایش امنیت تصرف در محله، میزان کیفیت مسکن نیز افزایش خواهد یافت و هر عاملی که منجر به کاهش میزان امنیت عرفی و ادراکی خانوارها شود، باعث کاهش کیفیت مسکن در محله خواهد شد.
- ۵- بین متغیر عوامل مدیریتی و خدماتی و امنیت تصرف رابطه‌ای معنادار وجود دارد این بدان معنی است که با افزایش امنیت تصرف، میزان ارائه خدمات و سرویس‌دهی در محله نیز افزایش خواهد یافت.
- ۶- عامل فقر اقتصادی یکی از چالش‌های اساسی در محله اسکان می‌باشد؛ بطوریکه نتایج تحقیق نشان داد که این عامل تأثیرات منفی بر متغیرهای امنیت تصرف، کیفیت مسکن و بهبود عوامل مدیریتی و خدماتی می‌گذارد و از مقدار این متغیرها تا حد زیادی می‌کاهد. در نهایت با توجه به نتایج تجربی تحقیق، ارتقاء امنیت تصرف در قالب طرح ساماندهی و توانمند سازی محله اسکان به شرح زیر می‌باشد: آنچه که به عنوان امنیت تصرف از آن یاد می‌شود ترکیبی از سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است که این ابعاد در ارتباط متقابل با هم بوده و باید بطور همزمان در تبیین موضوع امنیت تصرف مورد استفاده قرار گیرند. همانطور که در تحقیق مشاهده می‌شود عوامل استخراج شده از متغیرها به صورت ترکیبی از متغیرهای ابعاد سه گانه امنیت تصرف بوده‌اند. با توجه به نتایج این تحقیق بنظر می‌رسد دیدگاه وان گلدر که معتقد است امنیت تصرف در یک سکونتگاه غیررسمی را باید ترکیبی از شاخص‌های قانونی، عرفی و ادراکی سنجید (Van Gelder. 2009&2010) دیدگاه جامع‌تری نسبت به سایر دیدگاه‌ها باشد. پیشنهاد می‌شود که در طرح‌های ساماندهی و بهسازی به

مالکیت‌های رایج و عرفی (همانند قولنامه‌ای، خریدهای توافق و غیره) در محله اسکان توجه شود و در طیف مالکیت پذیرفته شوند. این امر منجر به افزایش امنیت تصرف ادراکی خانوارها در محله شده و می‌تواند دارایی‌های مرده در این اسکان را زنده کرده و به صاحبان دارایی‌ها، انگیزه سرمایه‌گذاری در این دارایی را ارائه داد.

References:

1. Ismailpour, Najma, 2010, A study of housing situation in informal settlements and presenting strategies for organizing them Case study: Hassanabad neighborhood of Yazd, urban and regional studies and research, first year, fourth issue, spring 2010, pp. 95-122
2. Ehsani, Samad and Mohammad Taghi Sheikhi, 2018, Investigating the Effects of Housing Security on the Quality of Daily Life of Residents of Ozoneh-Bumhan Area, Iran Social Science Studies, Year 15, Number 58, Fall 2018, pp. 99- 117
3. Etesamipour, Mohsen (2002), Spatial-Physical Organization of Informal Settlements: A Case Study of Saadi Town, Shiraz, Master Thesis in Urban Planning, Shiraz University, Faculty of Arts and Architecture.
4. Bahadori, Javad (2007), Functional Classification of Executive Policies for Informal Housing Empowerment and Its Practical Application in Saadi Town, Shiraz, M.Sc. Thesis in Urban Planning, Shiraz University, Faculty of Art and Architecture.
5. Piran, Parviz (1995), Shedding in Iran: Theoretical Perspectives on the Situation in Iran, Political and Economic Information, Nos. 91 and 92, pp. 1122-118
6. Piran, Parviz (2003), Informal Settlement Communities in Iran: From the Living World to Theoretical Analysis, Proceedings of the Informal Settlement Workshop, Shahid Beheshti University.
7. Hatami Nejad, Hossein et al. (2006), A Survey of Informal Housing Indices in Iran: A Case Study of Sheikh Abad Neighborhood, Qom, Geographical Research, No. 58
8. Hatmininejad, Hossein and Mohammad Jafar Zomordian (2002), "Informal Settlement in Mashhad", Journal of Municipalities, Fourth Year, No. 45
9. Habibi, Kiomars, Ahmadi Bahman, Rahimi Arman (2013), The Role of Occupational Security on the Physical Quality of Housing in Informal Settlements Sample: Urmia 2 Islamabad Neighborhood, Quarterly Journal of Urban Planning Studies, No. 2, pp. 29-46
10. Habibi, Kiomars, Ahmadi Bahman, Rahimi Arman (2013), The Role of Occupational Security on the Physical Quality of Housing in Informal Settlements Sample: Islamabad 2 neighborhood, Urmia, Quarterly Journal of Urban Planning Studies, No. 2, pp. 29-46
11. Dadashpour, Hashem (2011), Informal Settlement and Land Security, First Edition, Tehran, Azarakhsh Publications.
12. Dadashpour, Hashem and Bahram Alizadeh (2010), The relationship between security of occupation and quality of housing in the informal settlement of Islamabad, Tehran, Journal of City Identity, No. 7, pp. 31-42
13. Dadashpour, Hashem, Rafieian Mojtaba, Alizadeh Bahram, (2010), Study and analysis of the relationship between security of legal and customary occupation with the level of household participation in the improvement plan: A case study of Islamabad neighborhood of Tehran, Quarterly Journal of Urban Studies and Research .Hey, second year, number eight
14. Dosoto, Hernando (2005), The Secret of Capital, translated by Fereydoun Tafazoli, Tehran, Ney Publishing
15. Rahimi, Leila; Azizi, Tayebeh, 2017, A Study of the Relationship between Physical Quality of Housing and Occupational Security Indicators in Marginal Areas (Case Study: Vakilabad Neighborhood, Urmia), Geography and Urban-Regional Planning, No. 25, Winter 2017, pp. 222 -203
16. Rafieian, Mojtaba (2003), Empowerment project for informal settlements in Bandar Abbas with the view of Shahrngar, Tehran, Ministry of Housing and Urban Development
17. Ziari, Keramataleh and Azardokht Nozari (2009), Organizing and Empowering Informal Settlement in Ahvaz (Water Source Alley), Quarterly Journal of Human Geography Research, No. 68, pp. 21-36

18. Ziari, Keramatollah et al. (2009), Principles and Techniques of Urban Planning, Chabahar International University Press, First Edition.
19. Management and Planning Organization of the province (2016), Statistical Yearbook of Yazd Province, Deputy of Planning, Statistics and Information Office.
20. National Document on Empowerment and Organization of Informal Settlements (2003), Approved by the Cabinet, Publications of the Ministry of Housing and Urban Development, Secretariat of the National Empowerment Headquarters
21. Sheikhi, Mohammad (2002), The process of formation and transformation of car settlements around the metropolis of Tehran: a case study of Islamshahr, Nasimshahr and Golestan, Haftshahr Quarterly, No. 8, pp. 36-51
22. Sarrafi, Mozafar (2002), Informal Settlement, Haft Shahr Magazine, No. 8, pp. 23-42
23. Sarrafi, Mozafar (2008), Organizing Informal Settlements in the Light of Good Urban Governance, Haftshahr Magazine, Nos. 23 and 24
24. Sarrafi, Mozafar (2003), Review of the phenomenon of informal settlement in Iran, Haft Shahr Quarterly Journal of Urban Development and Improvement, Ministry of Housing and Urban Development, No. 8, Tehran.
25. Armanshahr Consulting Engineers (2009), Detailed Plan of Yazd, Volume One
26. Nejati Harris, Habib, Improving the quality of life in informal settlements using the strategy of empowering local communities in Khalilabad neighborhood of Tabriz, Master Thesis in Urban Planning, Tarbiat Modares University, Faculty of Art and Architecture
27. De soto, H (2000) The Mystery of capital: Why capital Triumphs in the west and fails every where else, new York
28. De souza, F. A. M, (1999), land tenure security and housing improvements in Recife, Brazil. Habitate International , No ,23,pp19-33
29. Doebel, W (1978). Selected issues in urban land tenure, Urban land policicies: Issues and opportunities1. Washington, DC: World Bank
30. Durand – Lasserre. A. (2002), Holding Their Ground: Secur land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries, London: Earthscan
31. Garau, P .(2005). " Ahome in the city " ,Carolina Earthscan .
32. UN-Habitat (2003), the challenge of slums, global report on human settlement
33. UN-HABITAT, (2006) State of the word cities, London, Eartscan
34. Nakamura, S., 2016, Revealing invisible rules in slums: The nexus between perceived tenure security and housing investment. Habitat International,53,151–162. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.029>
35. Nakamura, S., 2017, Tenure Security Premium in Informal Housing Markets: A Spatial Hedonic
36. Van Gelder, J. L (2007) Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing imprvment in an informal neighborhood in Buenos Alers, Habitat International, No :31,pp219-231
37. Van Gelder, J.L (2009), What tenure security? The case for tripartite viw, land use polisy, No :27, pp.449- 456

