|  |
| --- |
| **بررسی رابطه امنیت تصرف و تمایل اهالی به بهبود کیفیت کالبدی مسکن خود در سکونتگاه­ غیررسمی مورد نمونه: محله شهید معقول در شهر مشهد****میلاد بهبودی سعدآباد1، نجما اسماعیل‏پور2**1. دانشجوی کارشناسی ارشد، برنامه‏ریزی شهری دانشگاه یزد.

2- استادیار، گروه شهرسازی دانشگاه یزد . |
| **Investigating the relationship between the tenure security and the willingness of residents to improve the physical quality of their housing in an informal settlement Case study: Shahid Moqul neighborhood in Mashhad****Milad Behboodi Sadabad 1, Najma** **Esmaeilpour 2**1. MSc student of Urban Planning in Yazd University.
2. Assistant Professor of Urban Planning in Yazd University.
 |
|  |
| \* Najmaesmailpoor@yazd.ac.ir E-mail: ایمیل نویسنده مسئول |
| **چکیده** |  |

امروزه در دنیا از حق تصدی و امنیت تصرف بعنوان یکی از عوامل ایجاد انگیزه و توانمندسازی ساکنین محلات و سکونتگاه­های غیررسمی شهرها برای بهبود شرایط سکونت آنها یاد می­شود. این مقاله «ارتباط بین امنیت تصرف[[1]](#footnote-1) و تمایل ساکنین در بهبود وضعیت کالبدی مسکن خود در محله غیررسمی شهید معقول واقع در منطقه 6 شهر مشهد» را بررسی می‏کند و بر سه بُعد امنیت تصرف رسمی[[2]](#footnote-2)، غیررسمی[[3]](#footnote-3) و ادراکی[[4]](#footnote-4) تاکید دارد و تلاش می‏کند که این سه بُعد را با هم در نظر بگیرد. برای سنجش میزان امنیت تصرف، رضایتمندی اهالی از وضعیت سکونت در محله و میزان تمایل به بهبود وضعیت مسکن­شان از آزمون T؛ و برای تعیین رابطه میان دو متغیر اصلی پژوهش از روش همبستگی پیرسون در نرم افزار SPSS استفاده شده و داده­ها با تکمیل 363 مورد پرسشنامه خانوار بدست آمده است. بنا بر نتایج: میزان امنیت تصرف در سه بُعد، در محله شهید معقول پایین است و از طرفی کیفیت کالبدی مسکن در این محله نیز وضعیت مطلوبی ندارد و میزان رضایت ساکنین از شرایط سکونت خود متوسط می‏باشد. بین امنیت تصرف در سه بُعد و تمایل اهالی به بهبود وضعیت کالبدی مسکن ارتباط همبستگی مستقیم و معناداری در این محله وجود ندارد. بنا بر این تامین امنیت تصرف در این محله الزاما نمی­تواند ضامن اقدام اهالی در تغییر وضعیت کالبدی مسکن توسط ساکنین باشد.

**واژه­هاي کليدي**

امنیت تصرف، کیفیت کالبدی مسکن، سکونتگاه‏های غیررسمی، شهر مشهد، محله شهید معقول

**Abstract**

Today in the world the right to occupation and security is considered as one of the factors that can motivate and empower residents of neighborhoods and informal settlements of cities to improve their living conditions. This paper examines the relationship between tenure security and the willingness of residents to improve the physical condition of their housing in the informal Shahid Moqul neighborhood of Mashhad, 6th district of Mashhad, and emphasizes the three dimensions of legal, defacto and perceived tenure security. To take these three dimensions together. To measure the tenure security, residents' satisfaction with the situation in the neighborhood and their willingness to improve their housing situation through the T test, and to determine the relationship between the two main variables, Pearson correlation method was used in SPSS software and the data with Complete 363 household questionnaires. According to the results, the level of tenure security in three dimensions is low in the Shahid Moqul neighborhood, and on the other hand, the quality of housing in this neighborhood is not favorable and residents' satisfaction with their housing conditions is moderate. There is no direct and significant correlation between the tenure security in three dimensions and the willingness of residents to improve the physical condition of housing. Therefore, the tenure security in this neighborhood can not necessarily be the guarantor of the action of residents in changing the housing situation of residents.

Keywords: Tenure security, physical quality housing, informal settlements, Mashhad city, Shahid Moqul neighborhood

**1- مقدمه**

اسکان غیررسمی نمود بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها به شکل خودرو و فاقد مجوز ساخت­وساز، و با سطح نازل کمیت و کیفیت زندگی شکل می­گیرد (هاروی،1376: 72)؛ ‌شامل مساکن خودرو، با مصالح بی‏دوام و کم دوام، تجهیزات و خدمات ناکافی و بدون هویت قانونی (اسمعیل‏پور،1389: 96)؛ و محل سکونت گروه‏های کم­درآمدی است که در بازار رسمی مسکن جایی ندارند(طبیبیان و احمدی، 1394: 208).

 امروز، یک هشتم جمعیت جهان در زاغه­ها زندگی می­کنند و در مجموع حدود یک میلیارد در شرایط زاغه­نشینی بسر می­برند (UN-Habitat,2015: 2) که دارای شرایط بد مسکن و دسترسی نامناسب به زیرساخت‏ها و خدمات پایه هستند (Nakamura,2016: 151). این افراد عمدتا مالکیت رسمی نسبت به زمین/ مسکن خود نداشته و نسبت به تهدید تخیله آسیب­پذیرند. اما ساکنان دارای امنیت تصرف در راستای تثبیت و بهبود وضعیت مسکن و محیط زیست خود اقدام می‏کنند (Nakamura 2017: 184).

امنیت تصرف، در قلب چالشهای مربوط به بهبود وضعیت ساکنین سکونتگاه­های غیررسمی در سراسر جهان قرار دارد و احتمالا جدی­ترین چالش ساختاری است که وجود دارد و باید بعنوان یکی از حقوق اساسی که زیربنای حق مسکن و حق شهر است به رسمیت شناخته شود (UN-Habitat,2015: 6). فقدان «امنیت تصرف» منجر به آسیب‏های روانی، سیاسی، اقصادی و اجتماعی به خانوارها می‏شود (طبیبیان و احمدی، 1394: 208)؛ بعنوان چرخه فلاکت عمل کرده و پایه‏ای برای سایر محرومیت‏های خانوار است، تاثیرات منفی زیادی بر اوضاع اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و روانی خانوارهای ساکن دارد و از آن در ادبیات شهرسازی تحت عنوان «شاخص محرومیت در اسکان‌ غیررسمی» یاد می­شود.

در ادبیات امنیت تصرف، سه بُعد رسمی (قانونی)، غیررسمی (غیرقانونی یا واقعی) و ادراکی وجود دارد که می­تواند بر روی امنیت تصرف اثر بگذارد (Nakamura, 2016: 151). درک ساکنان از امنیت تصرف تاثیر بسزایی بر اشتیاقات ساکنین بر روی بهبود شرایط مسکن و اقدامات سرمایه­گذاری آنها دارد(Flávio A M Souza, 2001: 176; Doebele, 1987: 22; Reerink & Van Gelder, 2010: 78; Van Gelder, 2009: 126, 2013: 1). در وضعیت ایده­ال سه بُعد امنیت تصرف باید بصورت همگرا دیده شود، اما تاکنون و عمدتا تاکید بر یک بُعد خاص بود و معانی مختلفی نسبت به ابعاد امنیت تصرف شکل گرفته است (Van Gelder,2010: 449).

ابعاد امنیت تصرف اغلب در سکونتگاه غیررسمی متفاوت بوده و فقدان چارچوب تحلیلی برای تعامل بین امنیت تصرف رسمی، غیررسمی و ادراکی یک مشکل جدی است (Van Gelder,2010: 499). تحقیق حاضر تلاش می‏کند موضوع امنیت تصرف را در ابعاد سه­گانه رسمی، غیررسمی و ادراکی با هم در «محله شهید معقول» شهر مشهد مورد بررسی قرار دهد. مشهد- دومین شهر بزرگ ایران-رشد سریع شهرنشینی را طی چند دهه اخیر تجربه کرده و در این روند رشد، محلات حاشیه­ای منجمله محله شهید معقول، بعنوان کانون بحران­ها، ناامنی­ها،کمبودها­، نارضایتی­ها، ناهنجاری­های اجتماعی، روانی و فرهنگی در این شهر شکل گرفته­اند (مهندسین مشاور معماری و شهرسازی، 1387: 2). از منظر سند توانمندسازی سکونتگاه­های غیررسمی ایران مسأله بلاتکلیفی ساکنان سکونتگاه غیررسمی از نظر قانونی - که ساکنان را دائم در خطر تخریب، تخلیه و تعرض رسمی نگاه می دارد - موجب احساس نا امیدی و عدم امنیت خانوارها و مانع انگیزه سرمایه گذاری، مشارکت اجتماعی و همبستگی آنها با جامعه شهری شده است (عارف، 1382: 3) در صورت احراز رابطه مستقیم میان امنیت تصرف زمین و تمایل اهالی محله برای بهبود وضعیت مسکن خود، می­توان از این فرصت بعنوان یکی از قابلیت­ها بالقوه برای توسعه و ارتقای کیفیت کالبدی مسکن در این محله استفاده کرد.

به این ترتیب، هدف پژوهش « تعیین میزان امنیت تصرف، تعیین میزان تمایل اهالی برای بعبود وضعیت کالبدی مسکن خود، و نیز تعیین رابطه امنیت تصرف با میزان تمایل ساکنین محله شهید معقول برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن­ خود» می باشد.

سوالات پژوهش عبارتند از: « میزان امنیت تصرف در ابعاد رسمی، غیررسمی و ادراکی؛ و میزان تمایل اهالی محله شهید معقول برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن خود چقدر است؟ رابطه امنیت تصرف با میزان تمایل ساکنین برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن چگونه است؟»

از اولین تحقیقات تأثیرگذار، پژوهش دِستو در شهر لیما - پرو است. مالکان املاک در سکونتگاه های غیررسمی دارایی­های وسیعی در قالب خانه­های خودساخته دارند اما «غیر قانونی» هستند و از منظر حقوق مالکیت تحت ناامنی قرار دارند. فقدان حقوق مالکیت موجب می شود که به وام بانکها دسترسی نداشته باشند (Sheuya & Burra, 2016: 422) بدون سند قانونی، مالکیت نا امن است و مردم روی خانه های خود یا اجتماعات ناامن سرمایه گذاری نخواهند کرد. نمی­توانند ملک خود را بفروشند یا به فرزندانشان بدهند. شاید بدتر از همه، بدون سند مالیکت مالکین نمی­ توانند از آن بعنوان وثیقه برای گرفتن وام استفاده کنند مالکیت غیررسمی بعنوان سرمایه مرده و بیکار تلقی می­شوند و رسمی کردن مالکیت غیررسمی راز اصلی سرمایه­گذاری است. Payne (2002)، در پژوهش «زمین، حقوق و ابتکارات: بهبود امنیت تصرف زمین و مسکن برای فقرای شهری»، ضمن انتقاد از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی بدلیل دسته­بندی خشک سیستمهای تصرف (از قانونی تا غیرقانونی)، می­نویسد: انواع تصرف زمین در اکثر کشورهای جهان شامل چهار سیستم قانونی، عرفی، مذهبی و فراقانونی است. برنامه‌های ارائه سند مالکیت قانونی در سکونتگاه غیررسمی به دلیل بی­توجهی به سیستم­های تصرف عرفی و نادیده گرفتن متغیرهای فراقانونی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت ساکنان در سکونتگاه‌ها، شبکه‌های حمایت سیاسی یا محلی و ... با شکست مواجه شده­اند. عوامل فراقانونی باید در کنار عوامل قانونی در تأمین حق تصرف در سکونتگاه غیررسمی دخیل شوند. تنظیم و ارتقاء امنیت تصرف باید بخشی از اقدامات به هم پیوسته باشد که در آن ایجاد فرصت برای دسترسی به فرصت­های شغلی، ارائه خدمات پایه و خدمات شهری و گزینه‌های مناسب قانونی برای پاسخگویی به نیازهای همه گروه‌ها به خصوص فقرا، مد نظر قرار گیرد (Khemro & Payne, 2004) نتایج پژوهش دوراند لاسرو و همکاران نیز با نتایج پین مطابقت دارد.

پریو و کریسول خاطر نشان کردند: در کنار سند رسمی، متغیرهای خدمات پایه و زیرساختی محله (مثل ایجاد مراکز سلامت، زمین بازی برای کودکان)، و فرصت­های شغلی در افزایش امنیت تصرف زمین مؤثر است. لذا، برای تحقق امنیت تصرف باید برنامه‌های مسکن بسمت کاهش فقر و ارائه خدمات زیربنایی در سکونتگاه غیررسمی سوق داده شود (Porio & Crisol, 2004).

یافته­های پژوهش فلوا دسوزا با حمایت سازمان اسکان بشر در پنج اسکان غیررسمی شهر راکفیل برزیل نشان داد میان امنیت تصرف زمین و بهبود شرایط فیزیکی مسکن، رابطه معنی­دار قوی وجود ندارد (Flavio A.M. De Souza, 1998). شیوا و بورا هم در پژوهشی در دارالسلام-تانزانیا دریافتند: پروژه­های ثبت مالکیت که در محدوده­های غیررسمی با هدف تسهیل دسترسی خانوارها به وامهای بانکی برای ارتقای سکونتگاه خود به اجرا درآمد، بتدریج و آرام مورد استقبال ساکنین قرار گرفت، اما عمدتا نه برای بهبود وضعیت خانه­ها و نه برای ایجاد کسب و کار جدید، که برای بهبود کسب و کارهای سودآور موجود مورد استفاده قرار گرفتند. گزینه مناسب برای این امر توسط موسسات پرداخت کننده وام، استفاده از پروانه ساختمان برای کسب منابع مالی برای بهبود وضعیت مسکن است ) (Sheuya and Burra,2016 لچفیلد و پیزا (2017) برای اولین بار تمایل به پرداخت ساکنین 6 محدوده غیررسمی در برزیل برای تامین امنیت مالکیت را تخمین زدند. نتایج پژوهش انها نشان داد: افراد ساکن این مناطق حاضرند 18% اضافه­تر از ارزش فعلی املاک خود در این خصوص بپردازند. اما این تمایل میان مردم فقیر اندک است یا اصلا وجود ندارد. این امر یا ناشی از سکونت طولانی انهاست که موجب شده از مکانیسم­های غیررسمی برای تحقق تصدی امنیت خود مطمئن باشند، و یا نسبت به موضوع تحقق امنیت رسمی در انجا تردید داشته باشند (Litchfield & Piza, 2017: 1)

Van Gelder, 2007 در بررسی رابطه امنیت تصرف ادراکی و ارتقای کیفیت مسکن در سکونتگاه‏های غیررسمی؛ صدور مجور هرچند اندک، موجب افرایش امنیت تصرف ادراکی شده و امنیت تصرف ادراکی خود موجب ارتقا وضعیت مسکن می­شود. ناکامورا (2016) و (2017)، رابطه امنیت تصرف ساکنین زاعه و رفتارهای سرمایه­گذاری مسکن را در هند مورد بررسی قرار داده و دریافت: تضمین حقوقی می­تواند به نفع ساکنین فقیر باشد و مداخلات سیاسی عمیقا بر امنیت تصرف ادراکی ساکنین و فعالیت­های مسکن آن­ها تاثیر می­گذارد.

نتایج پژوهش داداش­پور و علیزاده (۱۳۸۹) در محله اسلام­آباد تهران نشان داد: انگیزه مشارکت افراد در طرح­های بهسازی محله متأثر از امنیت تصرف ادراکی آنان است (داداش­پور و علیزاده، ۱۳۸۹). حبیبی و همکاران (1392) فقدان تضمین سکونت را عامل اصلی کاهش امنیت تصرف برشمردند. زنگنه و حسین­آبادی (1393) بهسازی و نوسازی، توانمندسازی و ارتقای کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی شهر سبزوار را در گرو امنیت تصرف می­دانند. کرمی و همکاران (۱۳۹۳) ضمن تایید رابطه مستقیم و مثبت میان امنیت تصرف ادراکی و کیفیت مسکن در سکونتگاهی غیررسمی در شهر همدان دریافتند: سطح درآمد خانوار و شبکه‌های حمایتی از عوامل اصلی مؤثر بر میزان امنیت تصرف ادراکی است. طبیبیان و احمدی (۱۳۹۴) هم رابطه دسترسی به خدمات شهری و میزان امنیت تصرف ادراکی در سکونتگاه غیررسمی محله کشتارگاه شهر ارومیه)» را مستقیم و مثبت تشخیص دادند. هر چند، انگیزه مشارکت در ساکنان به صورت عمده به شاخص­های تبیین کننده امنیت تصرف ادراکی وابسته است، اما میان امنیت تصرف قانونی و میزان تمایل به مشارکت ساکنان محله رابطه وجود ندارد.

 رحیمی و عزیزی (1396) امنیت تصرف در محله وکیل­آباد ارومیه را در سه گروه قراردادی، مشارکتی و تجربه­محور تشخیص داده و عدم امنیت تصرف را مساوی با عدم تمایل به مشارکت و سرمایه­گذاری در بهبود مسکن و آسیب­های روانی ساکنان دانسته­اند. بعلاوه، امنیت تصرف در این محله رابطه مستقیم و قوی با ارتقای کیفیت مسکن دارد. سجادی و همکارانش (1397) به بررسی امنیت تصرف مشارکتی، قراردادی و تجربه محور پرداختد و نتایج آن‏ها نشان می‏دهد که بین شاخص‏های امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد.

**2- مبانی نظری**

**2-1- تعریف سکونتگاه غیررسمی**

مناطق و اجتماعات مسکونی است که غیررسمی بودن آن‏ها برپایه وضعیت قانونی و شرایط کالبدی مشخص می‏شود (Nassar & Elsayed, 2017, 2). «عموما دارای ساخت و ساز، تملک و تصرف زمین و تامین خدمات زیربنایی خارج از چارچوب معمول و متعارف رسمی هستند»(اسمعیل‏پور، 1389، 101-100) و خانوار زاغه­نشین، شامل «خانوارهای ساکن منطقه­ی شهری است که یکی یا تعدادی از این امکانات را ندارند: دسترسی به آب مناسب، دسترسی به بهداشت، مسکن بادوام، مساحت کافی برای سکونت و امنیت تصرف» (UN Habitat, 2007, 19).

**2-3- تعریف امنیت تصرف و اهمیت آن**

امنیت تصرف زمین، قابلیت زندگی کردن در یک مکان بدون ترس از دست دادن آن مکان است(Un-Habitat, 2003, 11). درجه­ای از اعتماد و اطمینان در استفاده کننده و کاربر زمین است، به نحوی که احساس کند خارج از اراده و اختیارش از حقوق زمین خود محروم نخواهد شد و از منافع زمین و مزایای افتصادی حاصل از آن بهره مند خواهد بود (UN-Habitat, 2008, 5).

تامین حق سکونت، اصل لازم و اساسی برای بهبود شرایط زندگی فقرا و ساکنین مناطق فقیرنشین؛ و از بهترین راه حل­ها برای کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها بحساب می­آید. به رسمیت شناختن حق سکونت، آغازی بر مجموعه امتیازاتی است که زندگی فقرا را دگرگون کرده، (Garau, Sclar and Carolini, 2005, 49) و زمینه­ساز بهبود «محیط زندگی فقرا» می­شود. ساکنان محله‌های غیررسمی منابع و مهارت لازم برای تامین سرپناه را دارا هستند و در مورد تامین حق سکونت و منابع لازم، قادرند شرایط مسکن و زندگی خود را ارتقا بخشند (لاکویان،۱۳64، ۳۱).

اهمیت حق مالکیت و رابطه آن با امنیت تصرف: یکی از عواملی است که به افزایش سطح امنیت تصرف کمک می­کند (Nakamura, 2017, 186). حقوق مالکیت شامل حقوق استفاده، اشغال، توسعه، ارث، اجاره، فروش و وام مسکن است. علاوه بر حقوق مالکیت رسمی که مورد حمایت قانون است، اغلب، مردم از حقوق مالکیت غیررسمی برخوردارند که بصورت فراقانونی اجرا می­شود. در این مورد، قدرت همسایگان اجازه انتقال حق مالکیت را می­دهد و نه تنها حق انتقال، بلکه برخی حقوق مالکیت غیررسمی دیگر محلات غیررسمی مشاهده می­شود. تأمین حقوق مالکیت قانونی، یک وسیله مستقیم برای بهبود امنیت قانونی تصرف است، هرچند ممکن است امنیت قانونی توسط عوامل غیرقانونی مختلف مانند اندازه شهرک­ها، انسجام جوامع، حمایت سیاسی و دسترسی به زیرساختها و خدمات ایجاد شود. در اغلب تحقیقات، حقوق مالکیت رسمی و غیررسمی را مطابق با سطح امنیت ساکنان دانسته­اند (Payne, 2001). افرادی که دارای امنیت قانونی خوب هستند تمایل بیشتری به کنترل و تثبیت مالکیت خود دارند و داشتن کنترل بیشتر بر مالکیت خود، می­تواند امنیت تصرف ساکنان فقیر، قوی‏تر کند. حقوق مالکیت ادراکی نیز بر روی اقدامات، تمایلات و انگیزه‏های خانوار در مسکن تاثیر می‏گذارد و این از اثرات خود از سکونتگاه‏های غیررسمی نشات می‏گیردکه وابسته به امنیت تصرف رسمی و غیررسمی است. برخلاف حقوق مالکیت غیررسمی که بسته به عوامل فراقانونی است، حقوق مالکیت ادراکی الزاما به عوامل خارجی بستگی ندارد. (ibid, 152-153)

حقوق مالیکت رسمی، غیررسمی و ادراکی نیز بستگی به ابعاد امنیت تصرف رسمی، غیررسمی و ادراکی دارد؛ و یا بالعکس؛ حقوق مالکیت می­تواند تاثیر مثبت و یا منفی بر روی امنیت تصرف داشته باشد، که خود بر روی اقدامات، تمایلات، انگیزه‏ها و سرمایه‏گذاری‏های مسکن در سکونتگاه‏های غیررسمی تاثیرگذار است. در شکل 1 پیچیدگی این ارتباط مشخص شده و نشان دهنده تاثیرات امنیت تصرف و حقوق مالکیت است.

**2-3- انواع امنیت تصرف**

شکل­گیری امنیت تصرف بعنوان ترکیب سه عنصر رسمی (قانونی)، غیررسمی (غیرقانونی، فراقانونی یا واقعی) و ادراکی و(داداش پور و علیزاده، 1389، 34) متمایز از ادبیات­ قبلی، تعریف می­شود.

امنیت تصرف رسمی**:** امنیت تصرف زمین مساوی با کاهش نااطمینانی مالكیت زمین است. این رویکرد بر «رسمی» و «غیررسمی» بودن اسکان خانوار در سکونتگاه خود تاکید دارد و امنیت تصرف را همانند حق مالکیت در نظر می­گیرد و ملاک سنجش آن، بود و نبود سند مالکیت شخصی برای مسکن است. مطابق دیدگاه سازمان اسکان بشر، افراد زمانی از امنیت تصرف زمین برخوردارند که هیچ عاملی بجز بحران‌های استثنایی مانند زلزله و سیل و غیره نتواند آنها را از خانه و زمینی که در آن ساکنند، کوچ دهد. این رویکرد دولت­گرا و مالکیت محور است (داداش پور و علیزاده،1389، 34).



**شکل 1: چارچوب مفهومی درهم آمیختگی ابعاد امنیت تصرف**

ماخذ: (Nakamura, 2016, 153)

امروزه توجه ویژه بر امنیت تصرف بعنوان ابزار توسعه در مناطق فقیرنشین است. در کشورهای درحال توسعه رویکردهای مواجهه به صورت رسمی کرnن آنچه که غیررسمی و غیر قانونی است؛ وجود دارد (Reerink & Van Gelder, 2010, 1) از طرفی ساکنان فاقد «عنوان قانونی»، از سطح بالای امنیت قانونی برخوردار نیستند و در مسکن خود سرمایه­گذاری نمی‏کنند (Van Gelder, 2007, 219). پس، داشتن عنوان قانونی (حقوقی) یکی از عوامل به رسمیت شناختن سکونتگاهای غیررسمی است و بنا بر ادبیات موضوع تاثیر قابل توجهی بر امنیت تصرف در بعد رسمی دارد.

امنیت تصرف غیررسمی: از طریق عوامل فرا قانونی همچون میزان همبستگی سازمان‌های اجتماعی/ محلی، اندازه سکونتگاه، حمایت­های اشخاص سیاسی، مدت سکونت خانوارها در سکونتگاه‌ها؛ و یا از طریق اعمال کنترل­های ساکنین محله ایجاد می­شود، حالت قانونی نداشته و با گذشت زمان در سکونتگاه غیررسمی افزایش می­یابد و با فراهم آمدن خدمات زیرساختی و هر گونه سندی که وجود این گونه سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد، قدرت می­گیرد (داداش­پور و علیزاده،1389، 34).

هر چند، عنوان قانونی تنها راه دستیابی به سطح امنیت قابل قبول است، اما عوامل غیررسمی نظیر: مدت زمان سکونت، اندازه سکونتگاه و میزان سازمان‌های اجتماعی موجود، در سکونتگاه وجود دارند که بر امنیت تصرف تاثیرگذار هستند (Van Gelder, 2007, 220-221). گاهی ساکنین سکونتگاه غیررسمی، برغم نبود وضعیت قانونی از امنیت تصرف برخوردارند که این برخورداری بیشتر ناشی از امنیت تصرف غیرقانونی و غیررسمی است (Nakamura, 2017, 184).

امنیت تصرف ادراکی:حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرفي خود می­باشد؛ یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خود دارند و به علت ذهنی بودن، در میان ساکنان محلات متفاوت است. امنیت تصرف ادراکی زمین، چیزی بیشتر و یا کمتر از تجربه اشخاص از موقعیت تصرفی­شان نیست (داداش­پور و علیزاده،1389، 35).

عموما، ضرورت «امنیت تصرف رسمی» به عنوان حامل امنیت برای ساکنین فقیر مورد سوال قرار می‏گیرد و امنیت تصرف صرفا توسط دسته قانونی تعیین نمی­شود، زیرا مردم خانه‌هایشان را در نبود عنوان قانونی - هنگامی که نسبت به مقامات اطمینان داشته باشند، بهبود می­بخشند. بنابراین قانونی بودن مالکیت، لزوما پیش شرطی برای امنیت تصرف بر پایه پیروان این دیدگاه نیست و امنیت تصرف، "کمتر به وضعیت حقوقی و بیشتر به تصورات ساکنان در مورد احتمال تحلیه و تخریب بستگی دارد". (Van Gelder, 2007, 220)

در طبقه­بندی انواع امنیت تصرف، هرچند، داشتن مالکیت به عنوان بعد قانونی محسوب می­شود، اما به موضوع ذهنیت افراد نیز مرتبط است. به طور خلاصه، آنچه که در روند بهبود مسکن مهم است، داشتن عنوان قانونی نیست، بلکه وجود امنیت ادارکی است (Van Gelder, 2007 به نقل از Aristizabal & Gómez, 2004; Broegaard, 2005; Calderón, 2004; Ferguson & Navarrete, 2003; Gilbert, 2002; ayne, 2001; Razzaz, 1993; Turner & Fichter, 1972; Varley, 1987). امنیت تصرف ادراکی، امنیت تصرف قانونی را نفی نمی­کند بلکه استدلال می­کند که امنیت تصرف می­تواند با ابزارهای مختلف بدست آید.

**2-4- دیدگاه­های نظری پیرامون رابطه امنیت تصرف و بهبود وضعیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‏های غیررسمی**

در وضعیت ایده­آل، اگر سه جنبه از امنیت تصرف همگرا شود، موجب می­شود که مردم از نظر قانونی محافظت شوند، بدون تهدید به اخراج باقی می­مانند و خود را امن می­بینند. فقدان امنیت تصرف، موجب سطح پایین حفاظت، اخراج اجباری و خسارت می­شود و همچنین بهبود شرایط زندگی در شهرک های غیررسمی را کاهش می­دهد. اخراج اجباری یا تخریب مسکن و نداشتن امنیت تصرف، اقدامات بهبود مسکن توسط ساکنین را بتدریج از بین می­برد.

غیرقابل انکار است که امنیت تصرف ادراکی به طور کلی بعنوان پیش شرط خانوارها برای سرمایه­گذاری در ساخت­وساز یا بهبود خانه‌ها پذیرفته شده باشد. حتی، تأمین امنیت تصرف با سند رسمی، به علت افزایش احتمالی قیمت زمین، هزینه تامین خدمات و مالیات ممکن است برای گروه‌های کم­درآمد و مستاجرین ناخوشایند باشد و یا به جابجایی جمعیت اصلی منجر شود. پس، عنوان قانونی شرط لازم برای سرمایه­گذاری نیست. اغلب مطالعات بر شواهد توصیفی تأکید می­کنند و نشان از قدرت این رابطه ندارند (Van Gelder, 2007, 221).

در کشورهای در حال توسعه، رویکرد غالب برای تحقق بهبود وضعیت سکونتگاه­ای غیررسمی، «رسمیت دادن به مساکن غیرقانونی» است. با این اقدام، نه تنها ترسِ از دست دادن زمین توسط دولت یا اشخاص ثالث از بین می­رود، بلکه باعث ایجاد اثر اقتصادی مثبت شامل تمایل بیشتر ساکنان فقیر به سرمایه­گذاری در زمین و مسکن خود می­شود و بازار زمین و دسترسی به اعتبارات بانکی بهبود می­یابد (Reerink & Van Gelder, 2010, 1). در مقابل، برنامه‌های صدور سند[[5]](#footnote-5) مالکیت، موجب عوارض جانبی ناخواسته مانند پرداخت مالیات و هزینه‌های ثبت نام می­شود که ممکن است ساکنان فقیر قادر به پرداخت آن نباشند، حتی ممکن است موجب اختلال در زندگی اجتماعی و شبکه‌های اجتماعی بشود(Benda-beckmann, 2003; Bromley, 2009; ayne, 1996) رویکردهای صدور سند و تمایل به کاهش یا نادیده گرفتن تصرف غیرقانونی می­تواند از ساکنین در برابر خطر حذف اجباری محافظت کند.

اگر امنیت تصرف ادراکی بدست آید، ساکنان سکونتگاه های غیررسمی حتی در غیاب سند رسمی در جهت بهبود مسکن و سکونتگاه خود تلاش می­کنند. این ایده که امنیت ادراکی می­تواند مسکن را بهبود بخشد مربوط به سال­های اخیر نیست. بلکه به ۱۹۸۳ بر می­گردد که اولین انتقادات به رسمیت بخشی و اعطای سند انجام شد.

امنیت تصرف و مالکیت (به همراه سایر سیاست‏ها)، فقر را کاهش می­دهد و فرصت هایی را برای توانمندسازی اجتماعات محلی فراهم می سازد. از این رو سیاست های تصرف زمین باید بر مبنای درک درست از انواع مختلف تصرف زمین و تأثیرات آن بر گروه‏های مختلف بنیان نهاده شده باشند.

**3- روش پژوهش**

پس از بررسی ادبیات موضوع، تدوین مدل مفهومی پژوهش (شکل 2) و توجه به این موضوع که تمام ابعاد امنیت تصرف بعنوان متغیر مستقل قرار است همگرا، باهم و درکنارهم دیده شوند تا نتایج دقیق‏تر حاصل شود، مولفه­ها و شاخصها در هر یک از سه ابعاد تعیین شد (جدول 1). برای سنجش امنیت تصرف در سه بعد رسمی، غیررسمی و ادارکی از یک مولفه و یک شاخص در بعد امنیت تصرف رسمی، از دو مولفه و ده شاخص در بعد امنیت تصرف غیررسمی و از دو مولفه و هفت شاخص در بعد امنیت تصرف ادراکی استفاده شده است.



**شکل 2: مدل مفهومی پژوهش**

**جدول 1: ابعاد، مولفه‏ها و شاخص‏های پژوهش**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| منابع استخراج ابعاد، مولفه­ها و شاخصها | شاخص | مولفه | بعد |
| (Jimenez, 1984; Lanjouw & Levy, 2002; World Bank., 1993), (Reerink & Van Gelder, 2010b, 1), (Durand-lasserve, Fernandes, Payne, & Rakodi, 2007; Omura, 2008) | دارای سند رسمی، قولنامه‏ای، فاقد سند رسمی و قالنامه‏ای | سند رسمی | امنیت تصرف رسمی |
| (Durand-lasserve, 2006; Gilbert, 2002; Payne, 2001; van Gelder, 2010), (ietro Garau, Elliot D. Sclar, 2005, 49), (Nakamura, 2017, . 187)(داداش پور و علیزاده،1389، 34).(Nakamura, 2016, 152) | میزان ارتباط خویشاوندی و قومی | همبستگی اجتماعی محل | امنیت تصرف غیررسمی |
| میزان زندگی اقوام و خویشاوندن در محل |
| میزان هم‏نژادی در محل |
| میزان قدرت در تصمیم گیری |
| میزان تصمیم‏گیری و تبادل نظر |
| میزان اجرایی بودن تصیمیات |
| میزان فرصت‏های شغلی در محل |
| حمایت‏های نهادها و سازمان‏ها به منظور به رسمیت شمردن | حمایت‏های سیاسی |
| میزان توجه و سرمایه‏گذاری نهادها و سازمان‏های دولتی |
| میزان حمایت نهادها و سازمان‏ها به مظور ادامه سکونت در محله |
| (داداش پور و علیزاده،1389، 34).(Un-Habitat, 2003, 11), (Van Gelder, 2007, . 220), (Nakamura, 2016, 2017) | وجود هشدار تخلیه | ترس از تخلیه | امنیت تصرف ادراکی |
| میزان تخلیه و ترک محله در آینده |
| میزان آوارگی پس از تخلیه و ترک محل | ترس از آوارگی |
| میزان ترس اهالی از نهادها به منظور تخلیه اجباری | ترس از غیررسمی بودن محله |
| میزان نگرانی اهالی از نارضایتی نهادها و سازمان‏های دولتی |
| میزان مشکلات ادامه سکونت |
| میزان نگرانی اهالی از عدم رسیدگی به امکانات و خدمات شهری توسط نهادهای دولتی |
| (زنگنه، حسین­آبادی، 1393؛ داداش­پور، علیزاده، 1389)، (کرمی و همکاران، ۱۳۹۳: ۹) | مساحت مسکن | رضایتمندی از وضعیت کالبدی مسکن | کالبد مسکن |
| کیفیت استحکام مسکن |
| امکانات و خدمات مسکن |
| تاسیسات و تجهیزات مسکن |

در بعد امنیت تصرف رسمی، یک مولفه و شاخص که به سنجش قانونی بودن یا نبودن مسکن می‏پردازد، شناسایی شد. در بعد غیررسمی، دو مولفه همبستگی اجتماعی و حمایت سیاسی شناسایی و شاخص‏های آن نیز معین شد. این شاخص‏ها بر پایه عوامل فراقانونی چون روابط خانوادگی و خویشاوندی، قدرت تصمیم‏گیری، داشتن فرصت‏های شغلی، حمایت و توجه نهادهای دولتی و ... قرار دارند. در بعد امنیت تصرف ادراکی، سه مولفه ترس از تخلیه، ترس از آوارگی و ترس از غیررسمی بودن محل معین شد. برای متغیر وابسته پژوهش (تمایل به بهبود کیفیت کالبدی مسکن) شاخص‏های مساحت، کیفیت استحکام، امکانات و خدمات و تاسیسات و تجهیزات مسکن انتخاب شدند.

 بنابر ماهیت سوالات پژوهش، برای گردآوری داده­های مربوط به هر دو متغیر مستقل، پرسشنامه محقق ساخته طراحی و تکمیل شد. با توجه به جمعیت 6637 خانواری محله شهید معقول (مرکز آمار ایران، 1390) و استفاده از رابطه کوکران حجم نمونه 363 مورد تعیین شد. میزان پایایی سوالات پرسشنامه به روش آلفای کرونباخ برابر با 0.76 بدست آمد. برای تعیین میزان انواع امنیت تصرف در محله و میزان تمایل ساکنین به بهبود وضعیت کالبدی خود ضمن استفاده از طیف لیکرت از آزمون T یکطرفه و میانگین فرضی 3 و برای تعیین چگونگی رابطه امنیت تصرف و تمایل برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن، از روش همبستگی پیرسون استفاده شد.

**4- محدوده مورد مطالعه - پیدایش سکونتگاه­های غیررسمی در مشهد و جایگاه محله شهید معقول**

1- قبل از 1300: تا آن زمان و شاید به خاطر وجود روستاهای زیاد در حاشیه کشف­رود در جهت شمال و شرق شهر مشهد ساکن بودند (خاکپور و هادیزاده بزاز،1391، 8)

2- سالهای 1300 الی 1320: مشهد که از زمان صفویه تا اواخر دوران قاجار تغییر بارزی ننموده و شکل دیرینه خود را در قالب برج و باروها حفظ کرده بود، در این زمان سیمای تاره­ای یافته و با احداث خیابان و به وجود آمدن ساختمان­های جدید، شکل قدیمی و فرسوده شهر دگرگون شد. در این دوره و برای اولین بار حدود 200 تا 300 نفر از زابلی­ها به عنوان مهاجر به مشهد آمدند و در حوالی پشت دروازه قوچان به حاشیه­نشینی پرداختند (حاتمی نژاد و زمریان،1381، 16).

3- سالهای1320 تا 1357: دوره رشد سریع مشهد بود و ساکنین محلات غیررسمی شهر از محله خود به حاشیه بیرونی شهر رانده شدند. در سال­های 1345 و 1355 علاوه بر گسترش شهر بسوی شرق و شمال شرقی که کوره­های آجرپزی را به محلات شهری تبدیل نمود، تعدادی از آبادی­ها نیز در بافت پیوسته شهر ادغام شد. مجموعه این دو گروه از آبادی­ها و کارگاه­ها که در فاصله سال­های 1345 و 1355 در بافت پیوسته شهر قرار گرفتند، از 9 آبادی تجاوز نکرد (خاکپور و هادیزاده بزاز،1391، 9)

3- مقطع زمانی سال­های 1357 به بعد: با پیروزی انقلاب اسلامی به علت عدم نظارت مداوم و مستحکم بر اراضی شهری همچنین با شروع جنگ تحمیلی و ورود مهاجران افغانی به مشهد، تشکیل محلات غیرر رسمی در حاشیه شهر شدیدا گسترش یافت. (همان:9) جدول شماره 2 مشخصات کلی محلات و سکونتگاه های غیررسمی شهر مشهد را نشان می­دهد.

در حال حاضر 913164 نفر در هشت هسته اسکان ­غیررسمی به مساحت 2026 هکتار در شهر مشهد زندگی می­کنند (مهندسین مشاور معماری و شهرسازی، 1387: 47). نبود خدمات زیرساختی و زیر بنایی، وضعیت نامناسب ساختمان­ها، مقاوم نبودن سازه­ها، نامشخص بودن وضعیت مالکیت و تصرف افراد، تغییر کاربری و غیر مسکونی بودن ملحه­ها را می­توان از جمله مهم­ترین مشکلات حاشیه شهر مشهد دانست (رهنما، احمدیان، محمدیان، 1390، 53). محله شهید معقول یکی از محلات هسته اسکان غیررسمی قلعه ساختمان در شرق مشهد است که از شمال با محور حر، از شرق با محور حر 13، از غرب با محور مهریز و از جنوب با محور ده متری کمربمدی محصور شده است. منطقه 6 شهرداری شهر مشهد، دارای 3 ناحیه؛ و محله شهید معقول در ناحیه 2 آن واقع است(شکل 3). این محله 82 هکتار مساحت و 24979 نفر جمعیت دارد (مرکز آمار ایران، 1390).

 **جدول 2: مشخصات پهنه‏های اسکان غیررسمی در شهر مشهد**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| نام هسته | جمعیت 1385 | مساحت (هکتار) | هسته اولیه روستایی | قدمت بافت (سال) | نوع مالکیت زمین | رسمی | قولنامه | غیر قانونی |
| التیمور | 218927 | 636 | دارد | 30 | آستانه، ملکی | 60 | 30 | 10 |
| قلعه ساختمان | 185837 | 740 | دارد | 60 | آستانه | 30 | 60 | 10 |
| گلشهر | 88233 | 243.5 | دارد | 30 | ملکی | 30 | 60 | 10 |
| خواجه ربیع و هسته­های اطراف | 90968 | 371 | دارد | 300+ | آستانه،ملکی | 30 | 60 | 10 |
| رسالت (دروی) | 64022 | 254.4 | دارد | - | آستانه، ملکی | - | - | - |
| محور قدیم قوچان | 144127 | 955.7 | دارد | 300 | ملکی، آستانه، ستاد فرامین | 30 | 60 | 10 |
| سیدی | 77706 | 279 | ندارد | 60 | آستانه | 10 | 40 | 50 |
| سیس آباد | 30248 | 269.3 | دارد | 27 | آستانه، ملکی | 30 | 50 | 20 |
| قرقی | 13096 | 322.8 | دارد | 27 | آستانه، ملکی | 30 | 50 | 20 |

ماخذ: (مهندسین مشاور معماری و شهرسازی، 1388)

منطقه 6 در مناطق سیزده گانه شهرداری مشهد

مرز محله شهید محقول در نواحی منطقه 6 شهرداری شهر مشهد

**شکل 3: معرفی محدوه مطالعاتی**

**5- یافته‏های پژوهش**

**5-1- میزان امنیت تصرف در محله**

بر مبنای نتایج آزمونT بر اساس طیف نظرسنجی 5 تایی لیکرت و اختصاص گزینه‏های کاملا موافق تا کاملا مخالف، میزان امنیت تصرف رسمی (نوع تصرف، نوع ملک) 1.83؛ امنیت تصرف غیررسمی (ارتباط خویشاوندی، حمایت‏های دولتی، همبستگی اجتماعی، دسترسی به فرصت‏های شغلی) برابر با 1.57 و امنیت تصرف ادراکی (ترس از تخلیه، ترس از آوارگی، ترس از غیررسمی بودن)، برابر با 2.91 بدست آمد (جدول 3). بنا بر این، وضعیت انواع امنیت تصرف در محله از عدد میانه نظری پایین‏تر بوده و در نتیجه وضعیت امنیت تصرف در محله شهید معقول مناسب نیست.

**جدول3: خلاصه نتایج آزمون T از وضعیت امنیت تصرف در محله شهید معقول**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| عوامل | t | df | Sig. (2-tailed) | میانگین | فاصله اطمینان 95 درصد اختلاف |
| کرانه پایین | کرانه بالا |
| امنیت تصرف رسمی | 83.443 | 362 | .000 | 1.827 | 1.78 | 1.87 |
| امنیت تصرف غیررسمی | 42.823 | 362 | .000 | 1.57722 | 1.5047 | 1.6497 |
| امنیت تصرف ادراکی | 61.992 | 362 | .000 | 2.91764 | 2.8250 | 3.0103 |
| امنیت تصرف کل | 101.904 | 362 | .000 | 2.10718 | 2.0665 | 2.1479 |

**5-2- میزان رضایتمندی از وضعیت کالبدی مسکن در محله**

بر مبنای نتایج آزمونT بر اساس طیف نظرسنجی 5 تایی لیکرت و اختصاص گزینه‏های خیلی کم تا خیلی زیاد، کمترین میزان رضایتمندی ساکنین از وضعیت تاسیسات و تجهیزات مسکن خود و بیشترین میزان رضایتمندی آنها نسبت به کیفیت استحکام مسکن­شان می­باشد (جدول 4). در مجموع میانگین کل امتیازات عوامل برابر با 3.05 است که حد متوسط را در رضایتمندی از کیفیت کالبدی مسکن نشان می‏دهد.

 **جدول 4: نتایج آزمون T از میزان رضایتمندی اهالی از وضعیت کالبدی محله شهید معقول**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| عوامل | t | df | Sig. (2-tailed) | میانگین | فاصله اطمینان 95 درصد اختلاف |
| کرانه پایین | کرانه بالا |
| رضایتمندی از مساحت مسکن | 90.985 | 362 | .000 | 3.953 | 3.87 | 4.04 |
| رضایتمندی از کیفیت استحکام مسکن | 92.932 | 362 | .000 | 4.040 | 3.95 | 4.13 |
| رضایتمندی از امکانات مسکن | 45.907 | 362 | .000 | 2.180 | 2.09 | 2.27 |
| رضایتمندی از تاسیسات و تجهیزات مسکن | 41.051 | 362 | .000 | 2.040 | 1.94 | 2.14 |
| رضایتمندی از وضعیت کالبدی مسکن | 160.356 | 362 | .000 | 3.05333 | 3.0159 | 3.0908 |

**5-3- وضعیت تمایل به بهبود وضعیت کالبدی مسکن در محله**

بر مبنای نتایج آزمونT بر اساس طیف نظرسنجی 5 تایی لیکرت و اختصاص گزینه‏های خیلی کم تا خیلی زیاد: میانگین تمایل برای اخذ وام به منظور بهبود وضعیت کالبدی مسکن 1.79 و پایین‏تر از حد متوسط؛ تمایل به افزایش زیربنا برابر با 1.87؛ تمایل به نوسازی (سفت‏کاری) برابربا 2.18؛ تمایل به بهسازی بصورت تغییر در نازک کاری برابر با 1.78 و تمایل برای خرید مسکن در محله و یا توصیه سرمایه­گذاری در این محله برابر با 1.83 است (جدول 5) که تمامی عوامل پایین تر از حد متوسط (یا میانه نظری 3) هستند.

**جدول 5: نتایج آزمون T از وضعیت تمایل اهالی برای بهبود کیفیت کالبدی مسکن در محله شهید معقول**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| عوامل | t | df | Sig. (2-tailed) | میانگین | فاصله اطمینان 95 درصد اختلاف |
| کرانه پایین | کرانه پایین |
| تمایل برای گرفتن وام | 37.072 | 362 | .000 | 1.787 | 1.69 | 1.88 |
| تمایل برای افزایش زیربنا | 40.639 | 362 | .000 | 1.870 | 1.78 | 1.96 |
| تمایل برای نوسازی | 37.412 | 362 | .000 | 2.177 | 2.06 | 2.29 |
| تمایل برای بهسازی | 39.573 | 362 | .000 | 1.780 | 1.69 | 1.87 |
| تمایل خرید مسکن | 32.872 | 362 | .000 | 1.827 | 1.72 | 1.94 |
| تمایل برای بهبود کیفیت کالبدی مسکن | 78.477 | 362 | .000 | 1.88800 | 1.8407 | 1.9353 |

**5-4- رابطه میان امنیت تصرف و تمایل برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن**

نتایج آزمون همبستگی پیرسون نشان داد: میان سه عامل امنیت تصرف رسمی، غیررسمی و ادراکی بر میزان تمایل اهالی برای بهبود وضعیت کالبدی مسکن در سطح اطمینان 99% رابطه معناداری وجود ندارد. (جدول 6)

**جدول 6: نتایج آزمون آماری همبستگی پیرسون در خصوص رابطه میان میزان امنیت تصرف و تمایل ساکنین به بهبود وضعیت کالبد مسکن خود در محله شهید معقول**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| عوامل | نوع آزمون آماری | تمایل اهالی برای بهبودی وضعیت کالبدی مسکن |
| امنیت تصرف رسمی | earson Correlation | .093 |
| Sig. (2-tailed) | .109 |
| N | 363 |
| امنیت تصرف ادراکی | earson Correlation | .065 |
| Sig. (2-tailed) | .263 |
| N | 363 |
| امنیت تصرف غیررسمی | earson Correlation | -.007 |
| Sig. (2-tailed) | .904 |
| N | 363 |

**6- تجریه و تحلیل و نتیجه گیری**

- میزان امینت تصرف در محله شهید معقول در سه بعد رسمی، غیررسمی و ادراکی نزد اهالی کمتر از میزان میانه نظری است که همراستا با نتایج مطالعات ون‏جندر، پین، ترنر و شیوا و بورا است که امنیت تصرف و حقوق مالکیت در سکونتگاه‏های غیررسمی وجود ندارد و یا در سطح پایینی است.

- میزان تمایل به بهبود وضعیت کالبدی مسکن نزد اهالی محه شهید معقول نیز در حد پایینی قرار دارد. هرچند، رضایتمندی از کیفیت کالبدی مسکن نیز در حد متوسط قرار دارد.

- میان میزان امنیت تصرف در سه بعد و میزان تمایل به بهبود وضعیت کالبدی مسکن ارتباط معناداری وجود ندارد یعنی به رغم آنکه مردم از وضعیت کیفیت مسکن خود راضی نیستند، و در حال حاضر میزان امنیت تصرف نیز پایین است، اما در صورت بهبود وضعیت امنیت تصرف در میان اهالی، لزوما تمایل به بهبود وضعیت مسکن انها افزایش نخواهد یافت. این یافته در راستای یافته‏های دسوزا(1998) است که نشان می‏دهد بین امنیت تصرف و بهبود کالبدی مسکن، رابطه معنی‏دار قوی وجود ندارد نتایج تحقیق شیوا و بورا (2016) نیز نشان می‏دهد که پروژه‏های ثبت املاک و دادن وام بانکی با هدف بهبود شرایط مسکن مورد استقبال قرار گرفت اما این تسهیلات در راستای بهبود وضعیت مسکن مورد استفاده نبود بلکه به منظور رونق کسب و کارهای موجود در نظر گرفته شد. لچفیلد و پیزا (2017) نشان دادند که افراد برای تامین امنیت تصرف خود تمایل به سرمایه گذاری دارند اما این درحال است که این تمایل در بین افراد فقیر وجود ندارد یا بسیار پایین است. همچنین یافته‏های این تحقیق هم راستا با یافته­های داداش‏پور و علیزاده (1389) می­باشد که نشان دادند: داشتن سند مالکیت قانونی و یا نداشتن آن به میزان انگیزه مشارکت در طرح‏های بهسازی ارتباطی ندارد. اما آنها در دیگر ابعاد امنیت تصرف نتایج مخالف بدست آوردند. همچنین یافته‏های پژوهش حاضر با یافته‏های سایر تحقیقاتی که حاکی از ارتباط همبستگی مستقیم میان امنیت تصرف و بهبود وضعیت کالبدی مسکن است- مانند دستو(2000)، وان گلدر و جین لوییس(2007)، وان گلدر و رییرینک (2010)، ناکامورا (2016 و 2017)، گیلرت (2012) - همسو نیست.

- به این ترتیب تمایل ساکنین به ارتقای کیفیت کالبدی مسکن در محله شهید معقول در هسته اسکان‏ غیررسمی قلعه­­ ساختمان، برخلاف اکثر مطالعات پیشین ارتباط همبستگی مستقیم با امنیت تصرف آن ندارد و در این محله: داشتن سند رسمی یا نداشتن آن، وجود همبستگی و انسجام اجتماعی، حمایت‏های سیاسی، ترس از آوارگی و تخلیه اجباری ضامن اقدام اهالی در تغییر وضعیت کالبدی مسکن در این محله نیست.

- بعلاوه، شاید هنوز چارچوب نظری منسجمی در مورد تعریف احساس امنیت تصرف، مولفه­ها و شاخصهای سنجش آن و نیز چگونگی تاثیر امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن متاثر از شرایط زیست بوم این سکونتگاه­ها در ایران شکل نگرفته است و یا باید امنیت تصرف را نه تنها در حوزه‏های رسمی، غیررسمی و ادراکی بلکه در حوزه‏های دیگری بررسی کرد. از سوی دیگر، عوامل متعدی بر تمایل ساکنین یک سکونتگاه غیررسمی برای ارتقای وضعیت مسکن آنها تاثیرگذارند. نظر به اینکه اکثر اهالی شهید می­تواند از جمله عوامل موثر بر عدم تمایل آنها به بهبود وضعیت کالبدی مسکن شان باشد، که این فرض نیز مستلزم تدقیق و پژوهش در معقول مهاجرانی از روستاهای اطراف شهر مشهد هستند، شرایط اجتماعی- فرهنگی خاص آنها توام با وضعیت نامناسب اقتصادی آینده است.

**مراجع**

# اسمعیل­پور، نجما، 1389، بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی و ارائه راهبردهای ساماندهی آن­ها نمونه موردی: محله حسن آباد یزد، مطالعات و پژوهش­های شهری و منطقه­ای، سال اول، شماره چهارم، بهار 1389، صفحات 122-95.

# حبیبی، کیومرث؛ احمدی، بهمن؛ رحیمی، آرمان، 1392، نقش امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه غیررسمی نمونه مطالعاتی: محله اسلامی آباد 2 شهر ارومیه، فصلنامه مطالعات برنامه­ریزی شهری، سال اول، شماره دوم، تابستان 1392، صفحات 26-29.

# خاکپور، براتعلی؛ هادیزاده بزاز، مریم، 1391، تحلیلی بر علل ساختاری مهاجرت، شهرنشینی و اسکان غیررسمی در ایران نگرش ویژه بر کلانشهر مشهد، چهارمین کنفرانس برنامه‏ریزی مدیریت شهری، 20 و 21 اردیبهشت 1391، مشهد مقدس.

# داداش­پور، هاشم؛ علیزاده، بهرام؛ رفیعیان، مجتبی، 1389، بررسی و تحلیل رابطه امنیت تصرف قانونی و عرفی با میزان مشارکت خانوارها در طرح­های بهسازی در محله اسلام آباد تهران، مطالعات و پژوهش­های شهری و منطقه­ای، سال دوم، شماره هفتم، زمستان 1389، صفحات 112-91.

# داداش­پور، هاشم؛ علیزاده، بهران، 1389، رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی اسلام آباد شهر تهران، نشریه هویت شهر، سال پنجم، شماره 7، پاییز و زمستان 1389، صفحات 42-31.

# رحیمی، لیلا؛ عزیزی، طیبه، 1396، بررسی ارتباط بین کیفیت کالبدی مسکن و شاخص­های امنیت تصرف در مناطق حاشیه نشین (مورد شناسی: محله وکیل آباد شهر ارومیه)، جغرافیا و آمایش شهری-منطقه­ای، شماره 25، زمستان 1396، صفحات 222-203.

# رهنما، محمدرحیم؛ احمدیان، محمدعلی؛ محمدیان؛ محمد، 1390، مدیریت شهری و ساماندهی سکونتگاه‏های غیر رسمی (نمونه‏ی موردی: کوی نه‏دره مشهد)، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‏ای، شماره هجدهم، بهار و تابستان 1391.

# زنگنه، یعقوب؛ حسین آبادی، سعید، 1393، تحلیلی بر امنیت ادراکی تصرف و نقش آن در توانمندسازی و کیفیت مسکن سکونتگاه غیررسمی، نمونه موردی: قلعه نو دهزار سبزوار، فصلنامه علمی-پژوهشی برنامه­ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم، شماره چهارم، زمستان 1393، صفحات 178-157.

# سجادی، ثریا؛ واحدی یگانه، فرید؛ محمدی، اکبر، 1397، سنجش ارتباط کیفیت کالبدی مسکن با امنیت تصرف در سکونتگاه‏های خودانگیخته‏ی شهری (مورد مطالعه: ناحیه منفصل شهری نایسر، سنندج)، فصلنامه مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال پنجم، شماره شانزدهم، پاییز 1397، صفحات 110-83.

# سرتیپی­پور، محسن، 1385، شاخص­های معماری مسکن روستایی در ایران، نشریه هنرهای زیبا، دانشگاه تهران شماره 22.

# طبیبیان، منوچهر؛ احمدی، بهمن، 1394، تحلیلی در رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه گذاری در مسکن در سکونتگاه غیررسمی، نمونه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه، معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره 19، تابستان 1396، صفحات 215-107

# طبیبیان، منوچهر؛ احمدی، بهمن؛ هاشمی، سید محمد، 1394، تحلیل رابطه میان امنیت تصرف و میزان تمایل ساکنان برای مشارکت در ساماندهی سکونتگاه غیررسمی (مطالعه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه)، مجله هویت شهر، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، شماره 9، صفحات 16-5.

# عارف، محمدرضا، 1382، سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه غیررسمی در ایران، مصوبه وزارت مسکن و شهرسازی– وزارت کشور- سازمان مدیریت و برنامه‏ریزی کشور.

# کرمی، سروش؛ کرمی، ساناز؛ فخرایی، عباس؛ ذبیحی، حسین، 1393، بررسی میزان تاثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی موردشناسی: سکونتگاه غیررسمی شهر همدان، مجله جغرافیا و آمایش شهری-منطقه­ای، دانشگاه سیستان و بلوچستان، شماره 4، صفحات 20-1.

# لاکویان، آپرودیسیو، 1364، خانه­سازی در جهان سوم، ترجمه مینو رفیعی، وزارت برنامه و بوجه، مرکز مدارک اقتصادی-اجتماعی و انتشارات.

# مهندسین مشاور معماری و شهرسازی، 1387، برنامه ساماندهی سکونتگاه‏های غیررسمی کلانشهر مشهد و اقدامات توانمندسازی اجتماعی آن‏ها با تاکید بر بهسازی شهری جلد اول: خلاصه گزارش مطالعات پایه، وزارت مسکن شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.

# هاروی، دیوید، 1376، عدالت اجتماعی و شهری، ترجمه فرخ حسامیان و دیگران، تهران، انتشارات شرکت پردازش و برنامه­ریزی شهری.

* Aristizabal, N. C., & Gómez, A. O., 2004, Improving security without titles in Bogotá. *Habitat International*, *28*(2), 245–258. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00075-4
* Benda-beckmann, F. Von., 2003, Mysteries of capital or mystification of legal property? *Focaal - European Journal of Anthropology*. Retrieved from http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.202.344&rep=rep1&type=pdf
* Broegaard, R. J, ,2005, Land tenure insecurity and inequality in Nicaragua. *Development and Change*. https://doi.org/10.1111/j.0012-155X.2005.00438.x
* Bromley, D. W., 2009, Formalising property relations in the developing world: The wrong prescription for the wrong malady. *Land Use Policy*. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.02.003
* Calderón, J., 2004, The formalisation of property in Peru 2001-2002: The case of Lima. *Habitat International*, *28*(2), 289–300. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00072-9
* De Souza, F. A. M., 1998, Land tenure security and housing improvements in Recife, Brazil. *Habitat International*, *23*(1), 19–33. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(98)00033-2
* De Souza, F. A. M., 2001, Perceived security of land tenure in Recife, Brazil. *Habitat International*, *25*(2), 175–190. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(00)00023-0
* Doebele, W. A., 1987, The Evolution of concepts of urban land tenure in developing countries. *Habitat International*, *11*(1), 7–22. https://doi.org/10.1016/0197-3975(87)90030-0
* Durand-lasserve, A., 2006, INFORMAL SETTLEMENTS AND THE MILLENNIUM DEVELOPMENT GOALS : GLOBAL POLICY DEBATES ON PROPERTY OWNERSHIP AND SECURITY OF TENURE Understanding Land Tenure ’ s Links with Poverty and Services. *Global Urban Development*, *2*(1).
* Durand-lasserve, A., Fernandes, E., Payne, G., & Rakodi, C., 2007, Social and economic impacts of land titling programmes in urban and peri-urban areas : A review of the literature Prepared by : *World Bank Urban Research Symposium 2005*. Retrieved from http://www.researchgate.net/profile/Alain\_Durand-Lasserve/publication/228699667\_Social\_and\_economic\_impacts\_of\_land\_titling\_programmes\_in\_urban\_and\_peri-urban\_areas\_A\_review\_of\_the\_literature/links/54db4c5a0cf2ba88a68fb659.pdf
* Ferguson, B., & Navarrete, J., 2003, New approaches to progressive housing in Latin America: A key to habitat programs and policy. *Habitat International*, *27*(2), 309–323. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00013-4
* Gilbert, A., 2002, On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? *International Development Planning Review*, *24*(1), 1–19. https://doi.org/10.3828/idpr.24.1.1
* Jimenez, E., 1984, Tenure Security and Urban Squatting. *The Review of Economics and Statistics*, *66*(4), 556. https://doi.org/10.2307/1935979
* Khemro, B. H. S., & Payne, G., 2004, Improving tenure security for the urban poor in Phnom Penh, Cambodia: An analytical case study. *Habitat International*. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00067-5
* Lanjouw, J. O., & Levy, P. I., 2002, Untitled: A study of formal and informal property rights in urban Ecuador. *Economic Journal*, *112*(482), 986–1019. https://doi.org/10.1111/1468-0297.00067
* Litchfield, J., & Piza, C., 2017, *Estimating the Willingness to Pay for Tenure Security in Brazilian Favelas*. https://doi.org/http://EconPapers.repec.org/RePEc:sus:susewp:0117
* 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
* Nakamura, S., 2017, Tenure Security Premium in Informal Housing Markets: A Spatial Hedonic Analysis. *World Development*, *89*, 184–198. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2016.08.009
* Nassar, D. M., & Elsayed, H. G., 2017, From Informal Settlements to sustainable communities. *Alexandria Engineering Journal*. https://doi.org/10.1016/j.aej.2017.09.004
* Omura, M., 2008, Property rights and natural resource management incentives: Do transferability and formality matter? *American Journal of Agricultural Economics*, *90*(4), 1143–1155. https://doi.org/10.1111/j.1467-8276.2008.01151.x
* Payne, G., 1996, *Urban land tenure and property rights in developing countries: A review of the literature*. *Overseas Development Administrative/World Bank.*
* Payne, G., 2001, Urban land tenure policy options: Titles or rights? *Habitat International*, *25*(3), 415–429. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(01)00014-5
* Pietro Garau, Elliot D. Sclar, G. Y. C. (2005). *A home in the City*. *Earthcan, London*. https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2
* Porio, E., & Crisol, C., 2004, Property rights, security of tenure and the urban poor in Metro Manila. *Habitat International*, *28*(2), 203–219. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(03)00068-7
* Razzaz, O. M., 1993, Examining property rights and investment in informal settlements: the case of Jordan. *Land Economics*, *69*(4), 341–356. https://doi.org/10.2307/3146452
* Reerink, G., & van Gelder, J. L., 2010, Land titling, perceived tenure security, and housing consolidation in the kampongs of Bandung, Indonesia. *Habitat International*, *34*(1), 78–85. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.07.002
* Sheuya, S. A., & Burra, M. M., 2016, Tenure Security, Land Titles and Access to Formal Finance in Upgraded Informal Settlements: The Case of Dar es Salaam, Tanzania. *Current Urban Studies*. https://doi.org/10.4236/cus.2016.44029
* Turner, J. F. C., & Fichter, R., 1972, Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process. *Urban Studies*, *11*(2), 301. https://doi.org/10.1080/00420987420080501
* Un-Habitat., 2003, *The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements*. *Earthscan Publications on behalf of UN-Habitat*. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1108/meq.2004.15.3.337.3
* UN-Habitat., 2008, *Secure Land Rights for All*. *Gltn*. UN-Habitat. https://doi.org/10.1299/kikaia.57.2154
* UN-Habitat., 2015, *Slum Alamanac 2015/2016: Tracking Improvement in the Lives of Slum Dwellers*.
* UN Habitat., 2006, *State of the World Cities 2006/7*. *State of the World’s Cities 2006/7*.
* van Gelder, J. L., 2007, Feeling and thinking: Quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighbourhood in Buenos Aires. *Habitat International*, *31*(2), 219–231. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2007.02.002
* van Gelder, J. L., 2010, What tenure security? The case for a tripartite view. *Land Use Policy*, *27*(2), 449–456. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.06.008
* 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*. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00833.x
* Van Gelder, J. L., 2013, Then I’ll Huff, and I’ll Puff, and I’ll...: A Natural Experiment on Property Titling, Housing Improvement and the Psychology of Tenure Security. *International Journal of Urban and Regional Research*, *37*(2), 734–749. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01157.x
* Varley, A., 1987, The Relationship between Tenure Legalization and Housing Improvements: Evidence from Mexico City. *Development and Change*, *18*(3), 463–481. https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.1987.tb00281.x
* World Bank, 1993, Housing Enabling Markets to Work\rA World Bank Policy Paper. *World Bank*. https://doi.org/0-8213-2434-9
1. Tenure security [↑](#footnote-ref-1)
2. Legal tenure security [↑](#footnote-ref-2)
3. defacto tenure security [↑](#footnote-ref-3)
4. Perceived tenure security [↑](#footnote-ref-4)
5. Titling [↑](#footnote-ref-5)