

نقش امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی نمونه مورد مطالعه: محله اسلام آباد ۲ شهر ارومیه

دکتر کیومرث حبیبی *

بهمن احمدی **

آرمان رحیمی ***

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۰/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۱/۱۱/۱۹

چکیده:

در سال‌های اخیر غیررسمی شدن مسکن شهری و در پی آن ناامنی تصرف توجه بسیاری از محققان و سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده است؛ تا آنجا که سازمان اسکان بشر از ناامنی تصرف به عنوان شاخص محرومیت در سکونتگاه‌های غیررسمی یاد کرده است. در این تحقیق رابطه امنیت تصرف با کیفیت کالبد مسکن در محله اسلام آباد ۲، یکی از مراکز اسکان غیررسمی ارومیه، بررسی شده است. در پی سنجش این رابطه ۱۱ شاخص از ابعاد قانونی، عرفی و ادراکی امنیت تصرف توسط تحلیل عاملی به ۴ عامل فقدان تضمین سکونت، عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی، عدم ثبات مالکیت و ترس از بی‌خانمانی تقلیل یافته است. برای بررسی کیفیت کالبدی مسکن نیز از چهار شاخص سطح زیر بنا، نوع مصالح ساختمانی، نوع پوشش سقف و میزان رضایت ساکنان از وضعیت کالبدی مسکن استفاده شده است. روش تحقیق در این مقاله از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و در آن از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه و از تکنیک‌های تحلیل عاملی و رگرسیون چند متغیره برای تجزیه و تحلیل داده‌های خام پرسشنامه استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد و عامل فقدان تضمین سکونت از عوامل اصلی در کاهش امنیت تصرف در محله اسلام آباد ۲ می‌باشد.

واژگان کلیدی: اسکان غیررسمی، امنیت تصرف، کیفیت کالبدی مسکن، محله اسلام آباد ۲ ارومیه

۱- مقدمه

* استادیار گروه شهرسازی دانشگاه کردستان

** دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران (نویسنده مسؤل مکاتبات) bmn.ahmadi@yahoo.com

*** دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه کردستان

اسکان غیررسمی عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری است. این‌گونه سکونتگاه‌ها، در واقع شکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر است که به‌صورت سازمان نیافته (به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمانی و خارج برنامه رسمی شهر) ایجاد می‌گردد. (صرافی، ۱۳۸۲ و هاروی، ۱۳۷۶:۷۲) این نواحی به دلیل سرعت پیدایش و عدم نظارت دستگاه‌های اجرایی فاقد استانداردهای قابل قبول زیستی بوده و عمدتاً در فقدان نظام شکل یافته (مطلوب) سکونتی و در پاسخگویی فقرا به نیاز سکونتشان در مدت زمان بسیار کوتاه شکل می‌گیرند. هر چند شاید نتوان به تعریفی جامع و فراگیر در توصیف ویژگی‌های این نواحی رسید که همه وجوه حاکم بر این مناطق را بازگو نماید؛ لیکن در برداشتی کلی می‌توان شکل‌گیری این نواحی در شهرها را جزئی از فرآیند عدم تعادل شهری یا منطقه‌ای و ناسازگاری اقتصاد دوگانه در نواحی شهری و روستایی، تلقی کرد که این عدم تعادل و دوگانگی به تغییر مکانی جمعیت منجر می‌گردد. در این جریان انتقال جمعیتی به‌دلیل 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 مہارنشدنی اشغال می‌گردند و تحت تأثیر عواملی چون فرصت طلبی گروه‌های سودجو و رانت خواری زمین، زمینه لازم برای گسترش آن پدید می‌آید. (پیران، ۱۳۶۶؛ پیران، ۱۳۸۱؛ زبردست، ۱۳۸۱)

شاخص‌های اصلی چنین مناطقی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود. (هاروی، ۱۳۷۶:۷۲؛ ایران‌دوست، ۱۳۸۸) از میان این عوامل، فقدان امنیت تصرف یکی از چالش‌های اساسی در این سکونتگاه‌ها می‌باشد؛ در سکونتگاه‌های غیررسمی در یک فرآیند کلی ابتدا زمین اشغال می‌شود و در مراحل بعدی در زمین مذکور مسکن موقتی و یا دائمی با زیرساخت‌های موقتی و بی‌دوام ساخته می‌شود و در مرحله آخر مسئله امنیت تصرف مطرح می‌شود؛ این در حالی است که در ساخت مسکن به صورت رسمی ابتدا به مسئله امنیت تصرف توجه می‌شود. (Macedo, 2008:264) این مسئله 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 به‌عنوان چرخه فلاکت و شاخص محرومیت عمل کرده و پایه‌ای برای سایر محرومیت‌های خانوارها می‌باشد. (UN-HABITA, 2003)

بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محله اسلام آباد ۲ به‌عنوان یکی از محلات غیررسمی شهر ارومیه نشان از پایین بودن کیفیت مسکن در این محله را دارد. پایین بودن کیفیت مسکن در سکونت‌های غیررسمی ناشی از عوامل بسیاری همانند پایین بودن میزان

درآمد، عدم ثبات در مالکیت و سکونت، فقدان مالکیت قانونی، عدم حمایت از سوی نهادهای مدیریت شهری و ... می‌تواند باشد. با توجه به اینکه با توجه به فرضیه اصلی تحقیق «به نظر می‌رسد میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محله اسلام آباد ۲ رابطه وجود دارد» می‌باشد؛ این پژوهش به دنبال بررسی رابطه میان امنیت تصرف و کیفیت شاخص‌های کالبدی مسکن در محله اسلام آباد ۲ شهر ارومیه می‌باشد.

۲- روش شناسی تحقیق

از آنجایی که تحقیق حاضر از نوع کاربردی است، از برداشت میدانی (روش پیمایشی) برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شد. مطابق این روش، پرسشنامه‌هایی تهیه و در جامعه هدف (محله اسلام آباد ۲) به تکمیل آن‌ها اقدام گردید. بر اساس آمار سال ۸۵، تعداد خانوارهای ساکن در محله اسلام آباد ۲ در حدود ۲۰۱۲ خانوار می‌باشد که از میان آن‌ها بر اساس روش نمونه‌گیری مبتنی بر فرمول کوکران^۱، ۱۴۰ خانوار به عنوان حجم نمونه انتخاب شد و در نهایت به منظور تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، از روش آماری توصیفی-تحلیلی و استنباطی استفاده گردید. بر اساس این روش، اطلاعات جمع‌آوری شده به صورت جدول‌های توزیع فراوانی، پارامترهای آماری و نمودارها مورد تحلیل قرار گرفت. سپس روابط بین متغیرها با استفاده از روش‌های آماری تحلیل عاملی و رگرسیون چند گانه در بسته نرم افزاری SPSS مورد تحلیل قرار گرفت. برای تبیین شاخص‌های امنیت تصرف در محدوده مورد نظر از روش اکتشافی با استفاده از تحلیل عاملی و برای تبیین شاخص‌های کالبدی مسکن از روش تأییدی از ادبیات جهان و ایران استفاده شده است.

۳- مبانی نظری

۳-۱- مروری بر مفاهیم نظری و تجربی مرتبط با امنیت تصرف

تحت تأثیر تفکرات لیبرالیستی تا اوایل دهه ۱۹۷۰ رویکرد حذف و تخلیه اجباری اسکان‌های غیررسمی به عنوان رویکرد غالب سیاست‌های مبارزه با فقر مسکن در اکثر کشورهای جهان محسوب می‌شد. این رویکرد در اواخر دهه ۱۹۷۰ توسط افرادی همانند ترنر و آبرامز نقد گردید. به نظر این محققان، اسکان‌های غیررسمی توان بالقوه ارتقای محلات خود را دارند و فقط نیاز است که این توان‌ها جهت‌دهی خاصی شوند. بنابراین، این محققان رویکرد خودیاری را در دهه ۸۰ برای بهبود اسکان‌های غیررسمی عنوان کردند. (پاتر و ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۴) خودیاری به طور خلاصه استفاده از نیروی کار، مهارت‌ها، استعدادها، سازماندهی و توان مدیریت خانوار در ساخت و بهسازی واحد مسکونی است. (لاکویان، ۱۳۶۴: ۶۷) این رویکرد در عمل با مشکلات زیادی روبه‌رو شد؛ از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به عدم سرمایه‌گذاری خانوارها در

زمین‌هایی که از نظر قانونی به آن‌ها تعلق ندارند و مالکیت آن‌ها از آن دیگری است، اشاره کرد. از دید ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی، خودیاری نوعی سرمایه‌گذاری پر خطر محسوب می‌شد. (Pugh:2000 & Bassett:2004) در سال‌های بعد رویکرد خودیاری با بسط تئوری حقوق مالکیت توسط افراد مختلفی چون مانگین دنبال شد. ایده اصلی حاکم بر «حقوق مالکیت» این است که با فراهم کردن امنیت مالکیت در این سکونتگاه‌ها می‌توان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی و افزایش کیفیت مسکن را بالا برد و یا به عبارت بهتر، به خودیاری هدایت شده دست یافت. (ایراندوست، ۱۳۸۸:۱۲۲)

دسوتو معتقد بود که نظام مالکیت غیررسمی که وی آن را مالکیت خارج از قانون می‌نامید، موجب می‌شود که دارایی‌هایی چون زمین و مسکن غیررسمی صرفاً سرمایه مرده تلقی شوند. وی بر اساس نتایج تحقیقات خود، رسمی کردن مالیات‌ها و دارایی‌های غیررسمی را راز اصلی سرمایه‌گذاری عنوان می‌کند. (De Soto,2000) مطابق این دیدگاه و تحت تأثیر شرایط اقتصادی و سیاسی حاکم بر کشورها برنامه‌های متنوعی برای افزایش امنیت تصرف در اکثر کشورها بوجود آمد؛ که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به برنامه‌های قانونی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی، ارائه سند مالکیت قانونی و ارائه وام‌های رهنی برای کسب سند قانونی اشاره کرد. در اوایل فرض بر این بود که برنامه سند دار کردن زمین تنها راه چاره است؛ بر این اساس در اکثر کشورهای جهان برنامه‌های ارائه سند و وام‌های رهنی به شکل فزاینده‌ای رواج یافت. (De Soto,2000 & Payne,2001:418)

پین 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 زمین و مسکن برای فقرای 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 و نادیده گرفتن متغیرهای فراقانونی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت ساکنان در سکونتگاه‌ها، شبکه‌های حمایت سیاسی یا محلی و ... با شکست مواجه شده‌اند. (Payne,2002 & 2004)

از دیدگاه ون گلدر امنیت تصرف چیزی بیش از میزان امنیتی که خانوار از موقعیت تصرف خود ادراک می‌کند، نیست (امنیت تصرف ادراکی)؛ و میزان این امنیت ناشی از عوامل قانونی همانند سند رسمی و عوامل فراقانونی درون محلی همانند قدرت سازمان‌های محلی، مدت سکونت، اندازه سکونتگاه و ... می‌باشد. (علیزاده، ۱۳۸۹:۴۵) وان گلدر در سال ۲۰۰۹ با انتشار

مقاله‌ای مروری، امنیت تصرف را از جنبه‌های امنیت قانونی، عرفی و ادراکی مورد توجه قرار داد و به این نتیجه رسید که امنیت تصرف در یک مکان باید همزمان از جنبه‌های ذکر شده مورد بررسی قرار گیرد. (Van Gelder, 2009: 449-456)

در رویکرد اولیه، محققان بر این باور بودند که با ارائه سند مالکیت و قانونی کردن نوع مالکیت خانوارها، می‌توان به تأمین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی دست یافت؛ ولی این رویکرد در عمل با موانع مهمی همچون تغییر گروه‌های هدف طرح‌ها - فروش زمین‌های قانونی شده توسط فقرای شهری به دهک‌های بالای جامعه - مواجه شد و این رویکرد را با چالش مواجه کرد. (Van Gelder, 2007:221) در سال‌های بعد تحت تأثیر تلاش‌ها و تحقیقات عملی که توسط صاحب نظرانی نظیر دسوتو، ترنر و وان گلدر صورت گرفت، مشخص شد که برای تأمین حق سکونت نمی‌توان تنها از سند قانونی استفاده کرد، بلکه باید به آن به عنوان عاملی در کنار عوامل غیر قانونی جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی نگاه شود.

۳-۲- تأثیر امنیت تصرف بر مسکن

در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن و ناامنی مالکیت توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده است. این امر منجر به ایجاد جریان‌های فکری نوین در زمینه ارتقای امنیت تصرف در مباحث آکادمیک در دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی شده است. در غالب این تحقیقات، بحث ایجاد امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی برای بهبود شرایط ساکنان لازم دانسته شده است. در این تحقیقات فرض می‌شود که امنیت تصرف منجر به ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک ابتکار کنش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و زیرساخت‌های شهری، بهبود شرایط بهداشتی، ایجاد اعتبار، توانمندسازی بازارهای زمین و ایجاد انگیزه در ساکنان برای همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود. (Van Gelder, 2009:1)

همچنین در سند توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران نیز، مسأله بلاتکلیفی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران از نظر قانونی - که ساکنان را دائم در خطر تخریب، تخلیه و تعرض رسمی نگاه می‌دارد - موجب احساس ناامیدی و عدم امنیت خانوارها و مانع سرمایه‌گذاری، مشارکت اجتماعی و همبستگی آن‌ها با جامعه شهری شده است. (سازمان عمران و بهسازی، ۱۳۸۲)

واقعیت این است که تأمین حق سکونت یک اصل اساسی و لازم برای بهبود شرایط زندگی فقرای ساکن در سکونتگاه‌های فقیرنشین شهری می‌باشد. نکته اساسی این است که به رسمیت شناختن حق سکونت، آغازی بر مجموعه امتیازاتی می‌باشد که زندگی فقرا را دگرگون کرده و تضمین‌گر خدمات پایه و عمومی می‌باشد. (Garau, 2005:49) علاوه بر آن به رسمیت شناختن

حق سکونت بر شرایط اقتصادی خانوار نیز تأثیر می‌گذارد؛ چنانچه دوستو می‌گوید: «خانه‌های بدون سند مالکیت سرمایه‌های مرده هستند، که تنها خاصیت سرپناه را دارد؛ در حالی که مسکن با سند رسمی می‌توانند در بازار سرمایه حیات دیگری برای مالکان خود به همراه داشته و برای خانواده‌های فقیر تحول اقتصادی به حساب آیند.» (Bright & et al, 2003:142) مطالعات پین نشان می‌دهد که امنیت تصرف می‌تواند همراه با عوامل دیگر همچون پشتوانه‌های حمایتی شرایط کافی برای بهبود کالبد مسکن را به وجود آورد. (Payne & Khemro:2004)

تأمین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی همچنین می‌تواند زمینه‌ساز بهبود محیط زندگی فقرا باشد؛ چنانچه بر اساس تجارب دهه ۷۰، لاکویان معتقد است ساکنان محله‌های غیررسمی مهارت لازم برای تأمین سرپناه را دارا هستند و در صورت تأمین حق سکونت و منابع لازم، قادرند شرایط مسکن و زندگی خود را ارتقا بخشند. (لاکویان، ۱۳۶۴:۳۱)

۳-۳-۳- شاخص‌های امنیت تصرف

با توجه به مرور ادبیات جهانی، امنیت تصرف از تعریف اولیه خود «قابلیت زندگی کردن در یک مکان بدون ترس از دست دادن آن مکان» (UN-HABITAT, 2003:11) پا فراتر نهاده و مطابق یافته‌های جدید دارای ابعاد سه گانه قانونی، عرفی و ادراکی می‌باشد:

۳-۳-۱- امنیت تصرف قانونی

این رویکرد بر رسمی و غیررسمی بودن اسکان خانوارها در سکونتگاه‌ها تأکید دارد و امنیت تصرف را همانند حقوق مالکیت در نظر می‌گیرد و ملاک سنجش آن، بود و نبود سند شخصی برای مسکن است. (Van Gelder, 2009:3)

۳-۳-۲- امنیت تصرف عرفی (فراقانونی)

در این رویکرد، امنیت تصرف از طریق عوامل فراقانونی همچون میزان همبستگی اجتماع محلی، اندازه سکونتگاه، حمایت اشخاص سیاسی، مدت سکونت خانوارها در سکونتگاه‌ها و ... 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 هر گونه سند دیگری که این سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد، قدرت می‌گیرد. (داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰:۱۱۳)

۳-۳-۳- امنیت تصرف ادراکی

این نوع از امنیت تصرف، حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرف خودشان می‌باشد یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خودشان دارند. (Van Gelder, 2009:3) به گفته دوبل (Doebel, 1998:111) امنیت تصرف یک چیز

ذهنی است و بیشتر متوجه به درک و تجربه ساکنان از موقعیت تصرفیشان می‌باشد. در یک جمع‌بندی کلی می‌توان شاخص‌های امنیت تصرف را در جدول ۱ مشاهده کرد.

۴- شاخص‌های تحقیق

با توجه به هدف تحقیق برای تبیین موضوع امنیت تصرف ۱۱ شاخص به صورت ترکیبی از شاخص‌های قانونی، عرفی و ادراکی با توجه به ادبیات جهانی و شرایط جامعه ایران انتخاب شدند. برای سنجش کیفیت کالبدی مسکن نیز با توجه به دیدگاه‌ها و نظرات و مطالعات افرادی چون پیران (۱۳۸۰)، موسوی و دیگران (۱۳۸۹)، داداش‌پور و علیزاده (۱۳۸۹) و وان گلدر (۲۰۰۷)، از چهار شاخص کالبدی و ادراکی استفاده شده که به طور خلاصه در جدول ۲ آمده است.

جدول ۱- شاخص‌های سنجش امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی بر اساس مطالعات جهانی

| طبقه شاخص | محققین | شاخص |
|---|--|--|
| شاخص‌های قانونی (بعد قانونی امنیت تصرف) | Jimenez, 1984 De Soto, 1989 Lanjouw and Levy, 2002 Kim, 2004 | نوع مالکیت خانوار، سند مالکیت، قیمت زمین |
| شاخص‌های فراقانونی (بعد عرفی امنیت تصرف) | Razzaz, 1993 Gilbert, 1994 Durand-Lasserve and Royston, 2002 Broegaard, 2005 Porio and Crisol, 2004 | طول مدت سکونت، اندازه سکونتگاه، میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی، حمایت‌های سیاسی و میزان برخورداری از خدمات پایه |
| شاخص‌های ذهنی و کیفی (بعد ادراکی امنیت تصرف) | De Sozua, 1999, 2001 V. Gelder, 2007 G. Reerink, 2010 | ترس از تخلیه، احتمال تخلیه، نگرانی از بی‌خانمانی بعد تخلیه |
| | V. Gelder, 2009, 2010 | ترکیبی از شاخص‌های قانونی، عرفی و ادراکی |

مأخذ: داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰:۱۱۴ (تعدیل و اضافات از سوی نگارنده)

جدول ۲- شاخص‌های سنجش امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محله اسلام آباد ۲

| موارد سنجش | شاخص‌های سنجش | تأثیر شاخص‌ها بر موضوع |
|-----------------------------------|--|---|
| امینت تصرف | نوع مالکیت | مثبت یا منفی با توجه به اینکه آیا ساکن مالک است یا نه؟ |
| | سند مالکیت | مثبت یا منفی با توجه به نوع یا وجود سند |
| | مدت زمان سکونت | مثبت |
| | میزان برخورداری از تسهیلات زیر ساختی | مثبت |
| | میزان همبستگی سازمان‌های محلی و فامیلی | مثبت |
| | میزان رضایت شهرداری از سکونت افراد در این محله | مثبت |
| | میزان برخورداری از حمایت‌های سیاسی و دولتی | مثبت |
| | ترس از تخلیه در ۵ سال آینده | منفی |
| | احتمال تخلیه در هر لحظه | منفی |
| | نگرانی از غیررسمی بودن محله | منفی |
| نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه | منفی | |
| مسکن کیفیت کالبدی | سطح زیر بنا | مثبت |
| | نوع مصالح ساختمانی | مثبت یا منفی (با توجه به جنس مصالح) |
| | نوع پوشش سقف | مثبت یا منفی (با توجه به نوع پوشش سقف) |
| | میزان رضایت ساکنان از وضعیت کالبدی مسکن | مثبت |

مأخذ: نگارنده

۵- معرفی محدوده مورد مطالعه

محله اسلام آباد ۲ در منتهی الیه شمال شرقی شهر ارومیه و در منطقه ۲ شهرداری این شهر واقع شده است. این محدوده با وسعت حدود ۳۴ هکتار از شمال به اراضی کشاورزی، از شرق به روستای ریحان آباد و باغات موجود، از جنوب به بلوار ۷ تیر و از غرب به کمربندی ارومیه (خاتم النبیین) محدود می‌شود. شکل‌گیری اولیه هسته‌های مسکونی آن به دهه ۶۰ برمی‌گردد که در آن زمان این اراضی باغ‌های آبادی بودند. به‌دنبال احداث ترمینال مسافربری در مسیر جاده دریا، اراضی شمال ترمینال مورد ساخت و ساز قرار گرفت و محله اسلام آباد ۱ را بوجود آورد. در پی ادامه ساخت و سازهای اسلام آباد ۱ به سمت شمال غربی آن و با احداث کمربندی شرقی شهر و جدایی این نواحی از هم، محله اسلام آباد ۲ شکل گرفت. (مهندسین مشاور آرمان‌شهر، ۱۳۸۵) از لحاظ نوع تصرف باید گفت بیشتر منطقه تحت تأثیر تصرف خزنده و به ندرت تصرف عدوانی شکل و گسترش یافته است. هم‌اکنون (۱۳۸۵) در محله اسلام آباد ۲ حدود ۲۰۱۲ خانوار در ۱۸۸۶ واحد مسکونی با جمعیت حدود ۹۶۵۷ نفر ساکن هستند. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) اکثر قریب به اتفاق جمعیت ساکن در این محله آذری زبان و بیشتر

ساکنان این محدوده مهاجرین وارد شده از دیگر نقاط استان به ویژه روستاها و شهرهای شمالی استان (ماکو، پلدشت و ...) هستند. اگر چه در طی سال‌های اخیر جابه‌جایی‌های گسترده‌ای نیز در سطح محدوده رخ داده و افرادی که در دیگر نقاط شهر سکونت داشتند به آن وارد شده‌اند؛ با این حال محدوده مورد بررسی از یکپارچگی فرهنگی و قومی برخوردار است.



شکل ۱- موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر ارومیه

مأخذ: نگارنده

به‌طور کلی این محله نیز همانند دیگر محلات حاشیه‌ای شهر ارومیه در محدوده قانونی شهر قرار دارند اما به لحاظ ساخت و سازهای غیر مجاز بخش‌هایی از این محله، خارج از حوزه خدمات شهری محسوب می‌شوند. بدین ترتیب قسمت عمده این بافت با کمبود اساسی تأسیسات زیر بنایی مواجه هستند. متوسط قطعات مسکونی در محله ۱۰۰ متر مربع (دامنه از ۶۰ تا ۲۰۰ متر مربع) و بناها عمدتاً یک طبقه‌اند. مصالح مورد استفاده حتی در مسکن جدید و نوساز از مصالح نه چندان بادوام می‌باشد. شیوه احداث بنا غیر اصولی و فاقد هر گونه زیرسازی می‌باشد.

۶- یافته‌های تحقیق

۶-۱- یافته‌های توصیفی تحقیق

این قسمت برای شناسایی وضعیت خانوارهای نمونه آماری تنظیم شده و نتایج این بخش بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده است. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده از کل نمونه آماری که حدود ۱۴۰ خانوار می‌باشند، ۵۸/۴ درصد پاسخگویان مرد و ۴۱/۶ پاسخگویان

را زنان تشکیل داده‌اند. از نظر میزان تحصیلات ۱۷/۱ درصد از پاسخگویان بی‌سواد، ۵۶/۳ درصد دارای تحصیلات مدرسه‌ای و زیر دیپلم و ۲۶/۶ درصد دارای تحصیلات دیپلم و بالاتر می‌باشند. ۲۱/۴ درصد خانوارها درآمد خود را در حد خوب (بیش از ۴۵۰ هزار تومان در ماه)، ۶۴/۳ در حد متوسط (بین ۲۵۰ تا ۴۵۰ هزار تومان در ماه) و حدود ۱۴/۳ درصد باقی‌مانده، میزان درآمد خود را بین ۱۰۰ تا ۲۵۰ هزار تومان در ماه اعلام کرده‌اند.

از میان خانوارهای نمونه آماری حدود ۱۳ درصد مدت سکونت خود را در محله بالای ۱۰ سال، ۳۵ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۴۵ درصد بین ۲ تا ۵ سال و ۷ درصد مدت اقامت خود را کمتر از ۲ سال بیان کرده‌اند. ۶۲ درصد خانوارها مالک واحد مسکونی خود و ۲۸ درصد آن‌ها (که رقمی به نسبت دیگر محله‌های شهر ارومیه بالاست) مستأجر بوده‌اند. ۳۲ درصد واحدهای مسکونی دارای سند رسمی و ۴۹ درصد دارای سند قولنامه‌ای (توافقی) می‌باشند، ۸ درصد واحدهای مسکونی در اراضی اوقافی ساخته شده‌اند و حدود ۱۰ درصد هم بدون سند مالکیت می‌باشند. (۲ درصد پاسخگویان خود اعلام کردند که زمین و واحد مسکونی فاقد هر گونه سندی است و حدود ۸ درصد نحوه تصرف زمین مسکونی خود را اعلام نکرده‌اند که بنا به شناخت محقق از محله نوع تصرف به عنوان تصرف عدوانی محسوب گشته است.)

از لحاظ ارائه تسهیلات و خدمات زیربنایی توسط شهرداری محله کاملاً فاقد سیستم فاضلاب است و در حدود ۶۳/۲ پاسخگویان عنوان کرده‌اند که واحد مسکونی آن‌ها فاقد سیستم گازکشی می‌باشد. طبق آمار اداره برق منطقه با آنکه ۸۶ درصد از مصرف‌کنندگان دارای کنتور رسمی برق هستند اما تفاوت فاحشی میان هزینه برق مصرفی و هزینه ستانده شده در محدوده وجود دارد. از لحاظ دسترسی به آب حدود ۹۸ درصد پاسخگویان دارای سیستم آبرسانی در واحدهای مسکونی خود بودند.

دامنه سطح زیربنای واحدهای مسکونی در نمونه‌های بررسی شده میان ۱۶ تا ۱۵۰ متر مربع متغیر بوده و میانگین سطح زیربنا حدود ۸۳ متر مربع می‌باشد؛ البته این در حالی است که ۵۸ درصد زیربنای واحدهای مسکونی کمتر از ۸۰ متر هستند. آجر و آهن با حدود ۵۶ درصد، بیشترین مقدار استفاده از مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی و همین مصالح با ۵۲ درصد بیشترین پوشش سقف واحدهای مسکونی را به خود اختصاص داده‌اند.

۲-۶- یافته‌های تحلیلی تحقیق

۲-۶-۱- ناامنی تصرف

با توجه به شاخص‌های ناهمگن و با تأثیرات غیر هم جهت بر موضوع، همه شاخص‌ها به سمت تبیین موضوع ناامنی تصرف همسو گشته‌اند، برای کمی‌سازی شاخص‌های کیفی از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت (از خیلی کم تا خیلی زیاد) استفاده شده است. در ادامه به‌منظور تحلیل

داده‌ها از روش تحلیل عاملی استفاده شده است. با توجه به میزان KMO که برابر ۰/۷۲۴ می‌باشد و همچنین حدود ۷۰ درصد از واریانس توضیحی توسط عوامل پوشش داده شده است؛ خروجی تحلیل عاملی مناسب می‌باشد. مطابق نتایج حاصله، از میان ۱۱ شاخص اولیه سنجش ناامنی تصرف خانوارهای محله اسلام آباد ۲ (نگاه کنید به بخش شاخص‌های تحقیق)، شاخص عدم برخورداری از حمایت سازمان‌های محلی و فامیلی به دلیل انسجام بالای اجتماعی و وجود روابط فامیلی عمیق در محله بیشتر به خاطر پایایی و روایی پرسشنامه حذف گردید. ده شاخص باقی‌مانده به ۴ عامل برتر با عناوین^۴ (۱) فقدان تضمین سکونت با تبیین ۳۲/۱ درصد از واریانس توضیحی، (۲) عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی با تبیین ۱۴ درصد از واریانس توضیحی، (۳) عدم ثبات مالکیت با پوشش ۱۳/۷ درصد از واریانس توضیحی و (۴) ترس از بی‌خانمانی با تبیین ۱۰/۶ واریانس توضیحی، تقلیل یافت. (جدول ۳)

جدول ۳- عوامل سنجش ناامنی تصرف و شاخص‌های مربوطه (نتایج تحلیل عاملی؛ KMO = 0/724)

| عامل | شاخص‌ها | درصد واریانس توضیحی | درصد واریانس توضیحی کل |
|------------------------------|---|---------------------|------------------------|
| فقدان تضمین سکونت | نوع سند مالکیت، احتمال تخلیه در هر لحظه، ترس از تخلیه در ۵ سال آینده و عدم برخورداری از تسهیلات زیرساختی | ۳۲/۱ | ۷۰/۴ |
| عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی | میزان ناراضیاتی شهرداری از سکونت در محله، عدم برخورداری از حمایت‌های سیاسی و دولتی، نگرانی از غیررسمی بودن محله | ۱۴ | |
| عدم ثبات مالکیت | نوع مالکیت، مدت زمان اقامت | ۱۳/۷ | |
| ترس از بی‌خانمانی | ترس از بی‌خانمانی پس از تخلیه | ۱۰/۶ | |

مأخذ: نگارنده

۶-۲-۲- کیفیت کالبدی مسکن

برای سنجش کیفیت کالبدی مسکن از سه شاخص کالبدی مساحت زیربنا، نوع مصالح و نوع پوشش سقف و از یک شاخص ادراکی میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت کالبد مسکن (با توجه به اینکه درآمد ماهیانه خانوارها در سرمایه‌گذاری مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی یک عامل کنترل کننده می‌باشد، از این شاخص استفاده شده است). استفاده شده است. برای ارائه تحلیلی مطلوب همه شاخص‌ها به سمت افزایش کیفیت مسکن همسو گشته‌اند. با توجه به نتایج حاصله از میانگین معمولی (حسابی) ۴ شاخص، یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که ۴/۳ درصد خانوارها در مسکن نوساز، ۳۰ درصد آن‌ها در مسکنی با کیفیت خوب (قابل

استفاده)، ۳۷/۹ درصد در مساکنی نیازمند به تعمیر و ۲۷/۸ درصد خانوارها در مساکنی با کیفیت بد (تخریبی) زندگی می‌کنند. (جدول ۴) در حالت میانگین امتیازات ۴ شاخص مذکور برابر ۵۱/۹ از ۱۰۰ گزارش شده که با توجه به آن می‌توان گفت در کل کیفیت کالبدی مسکن در محله اسلام آباد ۲ تقریباً در سطح متوسطی است.

جدول ۴- کیفیت مسکن خانوارهای نمونه آماری

| جمع کل | تخریبی | نیازمند تعمیر | قابل استفاده | نوساز | |
|--------|--------|---------------|--------------|-------|-------|
| ۱۴۰ | ۳۹ | ۵۳ | ۴۲ | ۶ | تعداد |
| ۱۰۰ | ۲۷/۸ | ۳۷/۹ | ۳۰ | ۴/۳ | درصد |

مأخذ: نگارنده

۶-۲-۳- بررسی میزان ارتباط بین عوامل ناامنی تصرف

به منظور بررسی نوع و جهت ارتباط بین عوامل تبیین کننده ناامنی تصرف در محدوده مورد مطالعه از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. با توجه به ضریب همبستگی ۰/۹۸ و ضریب تعیین ۰/۹۶ می‌توان به کارایی بالای شاخص‌های تحقیق در نمونه موردی اشاره کرد. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر چهار عامل فقدان تضمین سکونت، عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی، عدم ثبات مالکیت و ترس از بی‌خانمانی بر ناامنی تصرف تأثیر معنادار و مثبت دارند. همچنین مشخص گردید که میزان تأثیرگذاری عامل فقدان تضمین سکونت (با ضریب استاندارد شده ۰/۶۳۳) بر ناامنی تصرف زمین در محله اسلام آباد ۲ نسبت به سایر عوامل بیشتر بوده است. (جدول ۵)

جدول ۵- نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عوامل سنجش ناامنی تصرف

| عواملها | ضرایب غیر استاندارد | | ضرایب استاندارد شده | سطح معناداری |
|------------------------------|---------------------|-----------|---------------------|--------------|
| | B | Std.Error | Beta | |
| فقدان تضمین سکونت | ۱/۱۰۰ | ۰/۰۲۹ | ۰/۶۳۳ | ۰/۰۰۰ |
| عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی | ۰/۸۳۳ | ۰/۰۲۹ | ۰/۴۷۹ | ۰/۰۰۰ |
| عدم ثبات مالکیت | ۰/۷۵۱ | ۰/۰۲۹ | ۰/۴۳۲ | ۰/۰۰۰ |
| ترس از بی‌خانمانی | ۰/۶۵۹ | ۰/۰۲۹ | ۰/۳۷۹ | ۰/۰۰۰ |
| متغیر وابسته: ناامنی تصرف | | $r=0/98$ | $=0/96r^2$ | |

مأخذ: نگارنده

۷- آزمون فرضیه تحقیق

با توجه به عوامل استخراج شده مبین امنیت تصرف توسط تحلیل عاملی، برای اثبات و یا رد فرضیه تحقیق می‌توان از فروض صفر زیر (H0) استفاده کرد:

H01: میان عامل فقدان تضمین سکونت و کیفیت کالبدی مسکن رابطه وجود ندارد.

H02: میان عامل عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی و کیفیت کالبدی مسکن رابطه وجود ندارد.

H03: میان عامل عدم ثبات مالکیت و کیفیت کالبدی مسکن رابطه وجود ندارد.

H04: میان عامل ترس از بی‌خانمانی و کیفیت کالبدی مسکن رابطه وجود ندارد.

برای رد و یا اثبات فرضیه‌های بالا و همچنین تعیین میزان تأثیر متغیرهای نامنی تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن از روش آماری رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که میان عوامل فقدان تضمین سکونت، عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی و عدم ثبات مالکیت با کیفیت کالبدی مسکن رابطه‌ای معنی‌دار و منفی وجود دارد و میان عامل ترس از بی‌خانمانی با کیفیت مسکن تقریباً رابطه معناداری وجود ندارد. با توجه به این نتایج می‌توان دریافت سه فرضیه صفر اول که مدعی بر عدم ارتباط بین این عوامل با کیفیت کالبدی مسکن است، رد شده است. با توجه به رد این سه فرضیه و وجود رابطه معنادار قوی با متغیر وابسته (کیفیت کالبدی مسکن)، علی‌رغم عدم وجود رابطه در فرضیه چهارم، با توجه به ضریب همبستگی ۰/۶۹ و ضریب تعیین ۰/۴۷ و بالا بودن ضرایب استاندارد شده سه مؤلفه دیگر، می‌توان نتیجه گرفت فرضیه تحقیق که بیانگر وجود رابطه معنادار میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن می‌باشد، تأیید می‌شود. همچنین مشخص شد که از میان این عوامل تأثیرگذار، عامل فقدان تضمین سکونت بیشتر از دو عامل دیگر در کیفیت شاخص‌های کالبدی مسکن در محله اسلام آباد ۲ تأثیر گذاشته است. (جدول ۶)

جدول ۶- میزان تأثیرات عوامل تبیین‌کننده نامنی تصرف بر کیفیت مسکن در محله اسلام آباد ۲

| عامل‌ها | ضرایب غیر استاندارد | | ضرایب استاندارد شده | سطح معناداری |
|---------------------------------|---------------------|------------|---------------------|--------------|
| | B | Std.Error | Beta | |
| فقدان تضمین سکونت | -۱/۵۲۱ | ۰/۰۱۶ | -۰/۵۷۷ | ۰/۰۰۰ |
| عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی | -۰/۶۱۶ | ۰/۰۱۶ | -۰/۲۳۳ | ۰/۰۰۰ |
| عدم ثبات مالکیت | -۰/۷۶۱ | ۰/۰۱۶ | -۰/۲۸۹ | ۰/۰۰۰ |
| ترس از بی‌خانمانی | -۰/۱۱۷ | ۰/۰۱۶ | -۰/۰۴۴ | ۰/۴۷۹ |
| متغیر وابسته: کیفیت کالبدی مسکن | | $r = 0/69$ | $= 0/47r^2$ | |

مأخذ: نگارنده

۸- بحث و جمع‌بندی

در این مقاله برای سنجش امنیت تصرف در محله اسلام آباد ۲ از یازده شاخص‌های امنیت تصرف در سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی استفاده شده است. ضمن آنکه برای سنجش کیفیت کالبدی مسکن از ۴ شاخص سطح زیر بنا، نوع مصالح ساختمانی، نوع پوشش سقف و میزان رضایت ساکنان از وضعیت کالبدی مسکن استفاده شده است. (جدول ۲) پس از تعیین شاخص‌های تأثیرگذار در سنجش میزان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن، بر اساس روش پیمایش پرسشنامه‌هایی در محله اسلام آباد ۲ در جهت تبیین ناامنی تصرف و کیفیت کالبدی مسکن پر شد. نتایج تحلیل داده‌های پرسشنامه نشان داد که:

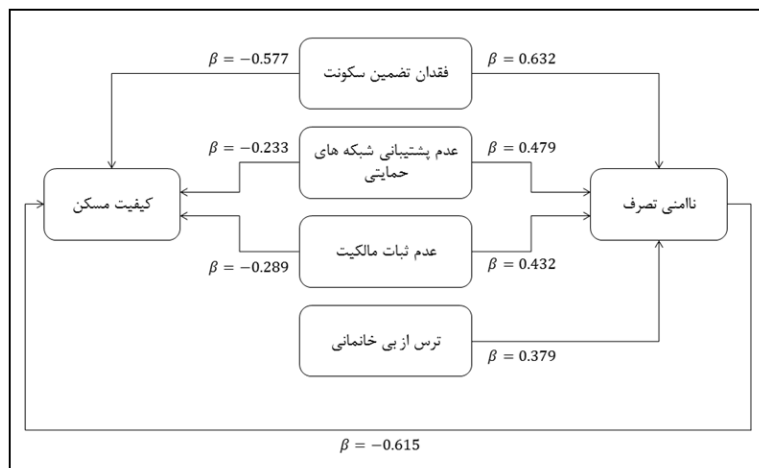
۱- در محله اسلام آباد ۲ چهار عامل فقدان تضمین سکونت، عدم پشتیبانی شبکه‌های حمایتی، عدم ثبات مالکیت و ترس از بی‌خانمانی نقش بسزایی در ناامنی تصرف زمین و مسکن دارند که در این میان نقش عامل فقدان تضمین سکونت پر رنگ‌تر از بقیه عوامل می‌باشد.

۲- 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 به‌طور 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 به نظر می‌رسد دیدگاه وان گلدر که معتقد است امنیت تصرف در یک سکونتگاه غیررسمی را باید با ترکیبی از شاخص‌های قانونی، عرفی و ادراکی سنجید (Van Gelder, 2009, 2010)، دیدگاه جامع‌تری نسبت به سایر دیدگاه‌ها باشد.

۳- میان امنیت تصرف و کیفیت کالبد مسکن در محله رابطه معنادار و مستقیم وجود دارد. این بدان معنی است که کیفیت مسکن خانوارهایی که میزان امنیت تصرف در آن‌ها بالا بوده به نسبت خانوارهایی که امنیت تصرف آن‌ها پایین بوده، بهتر می‌باشد. مطالعات تجربی والر در مکزیک و همچنین وان گلدر در آرژانتین نشان داده است در سکونتگاه‌های غیررسمی میان امنیت تصرف زمین و مسکن خانوارها و میزان سرمایه‌گذاری آن‌ها در بهبود کیفیت مسکن ارتباط مستقیم وجود دارد. (Valery, 1987 & Van Gelder, 2007) ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی به دلیل نداشتن امنیت تصرف زمین و مسکن، همیشه در نگرانی و ترس از دست دادن محل زندگی خود به سر می‌برند و این امر منجر شده که به کیفیت مسکن بخصوص کیفیت شاخص‌های کالبدی مسکن توجه چندانی نشود.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان گفت امنیت تصرف تنها وابسته به مالکیت قانونی نیست بلکه عوامل دیگری نیز همانند عوامل عرفی و ادراکی در افزایش و یا کاهش میزان امنیت تصرف خانوارها مؤثر می‌باشند. در بررسی امنیت تصرف زمین و مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی توصیه می‌شود برای دستیابی به نتیجه مطلوب، این سه بعد (قانونی، عرفی و ادراکی)

همزمان و در کنار هم مورد بررسی قرار گیرند. با توجه به یافته‌های تحقیق مدل خروجی زیر برای درک بهتر نتایج استخراج شده است: (شکل ۲)



شکل ۲- مدل خروجی تحقیق

مأخذ: نگارنده

با توجه به مدل خروجی می‌توان دریافت که عامل فقدان تضمین سکونت تأثیر بیشتری نسبت به سایر عوامل بر کیفیت کالبدی مسکن گذاشته است. برای همین پیشنهاد می‌گردد در طرح‌های ساماندهی این محله دلایل و شرایطی که موجب می‌شود در محله تضمینی برای سکونت وجود نداشته باشد، شناسایی و برای آن‌ها راه‌حل مناسبی اندیشیده شود. باید خاطر نشان کرد سکونتگاه‌های غیررسمی در ورای قوانین مدیریتی و برنامه‌ریزی شهرها بوجود آمده‌اند، پس در ساماندهی آن‌ها، باید به فرآیندهای عرفی و غیررسمی همانند انواع تملک (خریدهای توافقی، قولنامه‌ای و ...) توجه کافی داشت. این تحقیق به طور مشخص به دنبال کشف رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن بوده و پیشنهاد می‌شود برای ارائه راهکارهایی دقیق و کارآمد در مطالعات بعدی ابعاد اقتصادی (میزان درآمد خانوار، نوع اشتغال و ...) خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌ها در کنار موضوعات بررسی شده، مورد تحلیل قرار گیرند.

پی‌نوشت

۱- فرمول کوکران:

$$(N = 2012 \quad P = 0.5 \quad Z = 1.96 \quad d = 0.08)$$

۲- برای نامگذاری عوامل از روش دلفی استفاده شده است.

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot P \cdot (1 - P)}{N \cdot d^2 + Z^2 \cdot P \cdot (1 - P)} = 140$$

منابع و مآخذ

۱. ایراندوست، کیومرث، ۱۳۸۸، سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشیه‌نشینی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول
۲. پاتر، رابرت. بو سلی ایونز، ۱۳۸۴، شهر در جهان توسعه، ترجمه کیومرث ایراندوست و دیگران، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور
۳. پیران، پرویز، ۱۳۶۶، شهرنشینی شتابان و ناهمگون؛ مسکن ناپه‌نجا، مجله اطلاعات سیاسی- اقتصادی، شماره چهارم
۴. پیران، پرویز، ۱۳۸۱، باز هم در باب اسکان غیررسمی، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره نهم و دهم
۵. داداش‌پور، هاشم و علیزاده، بهرام، ۱۳۹۰، اسکان غیررسمی و امنیت تصرف زمین، چاپ اول، انتشارات آذرخش
۶. زبردست، اسفندیار، ۱۳۸۱، سکونتگاه‌های خودرو یک راه‌حل یا مشکلی بدون چاره، ماهنامه شهرداری‌ها، سال سوم، شماره ۳۵
۷. سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۲، سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، مصوب هیأت وزیران، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی
۸. صرافی، مظفر، ۱۳۸۲، بازنگری و ویژگی‌های اسکان خودانگیخته در ایران؛ در جستجوی راهکارهای توانمندسازی، مجموعه مقالات سمینار حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی
۹. علیزاده، بهرام، ۱۳۸۹، بررسی و تحلیل نقش امنیت تصرف زمین در ساماندهی اسکان‌های غیررسمی در ایران: نمونه موردی محله اسلام آباد تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران
۱۰. لاکویان، آپرودیسسیو، ۱۳۶۴، خانه‌سازی در جهان سوم، ترجمه مینو رفیعی، وزارت برنامه و بودجه، مرکز مدارک اقتصادی- اجتماعی و انتشارات
۱۱. مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، اطلاعات جمعیتی سال ۱۳۸۵: مربوط به بلوک‌های محله اسلام آباد ۲ شهر ارومیه
۱۲. موسوی، میر نجف و دیگران، ۱۳۸۹، تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۱
۱۳. مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۵، مطالعات راهبردی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه؛ بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای
۱۴. هاروی، دیوید، ۱۳۷۶، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان و دیگران، تهران، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری
15. Bassett, E.M. 2004, Tinker with tenure: The community land trust experiment in Vio, Kenya, Habitat International 29, 375-398
16. De Soto, H. 2000, The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Failld Everywhere Else, Basic Books, New York
17. De Souza, F.A.M. 1999, Land tenure security and housing improvement in Recife Brazil, Habitat International 23, 19-33
18. Doebele, W. 1998, Selected issues in urban land tenure, Urban and policies: Issues and opportunities 1, Washington D.C.: World Bank
19. Garau, P. 2005, A home in the city, Elliot D. Sclar – Gabrielly, Carolina Earthscan
20. Macedo, J. 2008, Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy VS. Legality in Brazilian cities, Land Ues Policy 25, 259 - 270

21. Payne, G. 1997, Urban Land Tenure and Property Rights in Developing Countries: A-Review. IT Publication/Overseas Development Administration, London
22. Payne, G. 2001, Urban land tenure policy option: Titles or rights? Habitat International, 25, 415-429
23. 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
24. Porio, E. & Crisol, C. 2004, Property rights, security of tenure and urban poor in Metro Manila, Habitat International, 28, 203-219
25. Pugh, C. 2000, The theory and practice of housing sector development for developing countries, Housing Studies 16
26. UN-HABITAT, 2003, The Challenge of Slums, www.unhabitat.org
27. Van Gelder, J.L. 2007, Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighborhood in Buenos Aires, Habitat International, 31, 219-231
28. Van Gelder, J.L. 2009, What tenure security? The case for a tripartite view, Land Use Policy, 27, 449-456
29. Van Gelder, J.L. & Reelink, G. 2010, Land titling, Perceived tenure security, and housing consolidation in the Kampongs of Bandung, Indonesia, Habitat International 34, 78-85