

## سنجش ارتباط کیفیت کالبدی مسکن با امنیت تصرف در سکونتگاه‌های خودانگیخته‌ی شهری (مورد مطالعه: ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، سنندج)

دکتر ژبلا سجادی<sup>۱</sup>

فرید واحدی یگانه<sup>۲</sup>

دکتر اکبر محمدی<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۸/۲۵

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۱/۱۹

### چکیده

سکونتگاه‌های غیررسمی به مثابه‌ی یکی از پیامدها و ویژگی‌های بارز شهرنشینی معاصر در کشورهای در حال توسعه و از جمله ایران بوده‌اند. در میان تمام مشکلاتی که این سکونتگاه‌ها دارند، امنیت تصرف، یکی از مهمترین مسائلی است که با آن مواجه هستند. حق تامین سکونت، اصلی اساسی و لازم برای بهبود شرایط زندگی ساکنین در این سکونتگاه‌ها به شمار می‌رود و فقدان آن منجر به عدم تمایل به مشارکت، عدم سرمایه‌گذاری در بهبود مسکن و آسیب‌های روانی در ساکنان می‌شود. هدف این تحقیق، بررسی ارتباط میان امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در ناحیه‌ی خودانگیخته‌ی شهری نایسر شهر سنندج می‌باشد. پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌های پژوهش به روش پیمایشی و با ابزار پرسشنامه انجام شد. نمونه‌گیری به صورت هدفمند بوده و از ۷۷۳۰ خانوار موجود در محدوده، ۳۶۶ سرپرست خانوار با استفاده از فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۳ درصد برای پرسشگری انتخاب شدند. سپس داده‌های بدست آمده از طریق نرم‌افزار SPSS از جمله آزمون‌های تحلیل عاملی، رگرسیون چندمتغیره، آزمون همبستگی پیرسون، آزمون میانگین و تحلیل مسیر تجزیه تحلیل شدند. نتایج نشان داد که عامل امنیت تصرف مشارکتی با ارزش عددی «۰/۸۴۶» بیش از عوامل امنیت تصرف قراردادی و تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن در نایسر تاثیرگذار بوده است و همچنین نتایج آزمون تحلیل مسیر نشان داد که ارتباط مستقیم و مثبتی میان شاخص‌های امنیت تصرف با کیفیت کالبدی مسکن وجود دارد، بدین صورت که با افزایش شاخص‌های امنیت تصرف، کیفیت کالبدی مسکن در این محدوده نیز افزایش خواهد یافت.

**کلمات کلیدی:** کیفیت مسکن، امنیت تصرف، سکونتگاه‌های خودانگیخته، شهر سنندج، نایسر

## ۱- مقدمه

اسکان غیررسمی عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه‌ی مسکن برای فقرای شهری است. اینگونه سکونتگاه‌ها، در واقع شکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم‌درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر است که بصورت سازمان نیافته (به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمانی و خارج برنامه رسمی شهر) ایجاد می‌گردد (صرافی، ۱۳۸۱؛ هاروی، ۲۰۱۰: ۷۲). شاخص‌های اصلی سکونتگاه‌های غیررسمی معمولاً با عواملی مانند فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم‌درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شوند (ایراندوست، ۱۳۸۸: ۲۰). این نواحی به دلیل سرعت پیدایش و عدم نظارت دستگاه‌های اجرایی فاقد استانداردهای قابل قبول زیستی بوده و عمدتاً در فقدان نظام شکل‌یافته (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 به دلیل عدم پاسخگویی بازار رسمی، نواحی بی‌دفاع و فاقد نظارت شهری عرصه اسکان این گروه‌های تازه وارد - که توان رقابت در بازار رسمی زمین و مسکن را ندارند - شده و با سرعت مهارنشده‌ی اشغال می‌گردند و تحت تأثیر عواملی چون فرصت‌طلبی گروه‌های سودجو و رانت‌خواری زمین، زمینه لازم برای گسترش آن پدید می‌آید (پیران، ۱۳۸۱؛ زبردست، ۱۳۸۱). در این میان، فقدان امنیت تصرف یکی از چالش‌های اساسی در این سکونتگاه‌ها می‌باشد؛ که این مسئله منجر به آسیب‌های روانی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی به خانوارهای ساکن در این سکونتگاه‌ها می‌شود (Macedo, 2008: 264). بنا به گفته‌ی سازمان اسکان بشر سازمان ملل متحد، عامل فقدان امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی به عنوان چرخه‌ی فلاکت عمل کرده و پایه‌ای برای سایر محرومیت‌های خانوارها می‌باشد.

ارتقای امنیت تصرف رویکردی است که در سال ۲۰۰۳ توسط سازمان اسکان بشر به منظور توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی تدوین شده است. در ابتدا شاخص‌های قانونی چون سند رسمی و مالکیت به عنوان معیارهایی برای سنجش و ارتقای امنیت تصرف به کار گرفته شد، اما طبق مطالعات سازمان اسکان بشر مشخص شد که ارائه سند قانونی برای ارتقای امنیت تصرف (به خصوص در کوتاه‌مدت) عامل مناسبی نیست چرا که منجر به احتکار در بازار زمین و مسکن شده و در نهایت منجر به فروش مسکن‌های موجود و تشکیل اجتماعات غیررسمی جدید می‌شود (احمدی و امین‌زاده گوهرریزی، ۱۳۹۵: ۳۰). امنیت تصرف - که از سوی برنامه‌ی سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل متحد<sup>۱</sup> به عنوان «حقوق همه‌ی افراد و گروه‌ها جهت برخورداری از حمایت موثر دولت در مقابل

<sup>۱</sup> UN-Habitat

تخلیه اجباری» تعریف شده است - در سراسر جهان در حال توسعه به عنوان یک عامل چالش‌برانگیز تبدیل شده است، مخصوصاً زمانی که اخراج‌های عظیم صورت گرفته است. در حالی که اندازه‌گیری امنیت تصرف در مقیاس جهانی و حتی محلی کار دشواری است. شواهد حاکی از آن است که بین ۳۰ تا ۵۰ درصد ساکنان شهری دنیا فاقد امنیت تصرفند (UN-Habitat, 2006: x-xi). نبود امنیت تصرف خود مانعی بزرگ بر سر راه بهسازی و توانمندسازی این سکونتگاه‌هاست. وقتی امنیت تصرف وجود ندارد ساکنان همواره در ترس از دست دادن مسکنی که با مشقت در حاشیه‌ای از شهر ساخته‌اند به سر می‌برند و از این رو نگران آنند که اگر در بهبود وضعیت مسکن و محیط سکونت خود سرمایه‌گذاری بیشتری کنند، با اخراج و تخریب محله روبرو شوند. همچنین نداشتن مالکیت قانونی، جواز ساخت و... عمدتاً ساکنین را از اعتبارات و وام‌های دولتی محروم می‌سازد. امنیت‌بخشی به تصرف برای همه ساکنان، مخصوصاً افرادی که با خطر تخلیه روبرو هستند ضروری و مفید است. از فواید امنیت‌بخشی می‌توان به پایداری اجتماعی، کاهش فقر، بهبود مدیریت زمین و کارا کردن بازار زمین، تشویق اجتماعات برای مشارکت و سرمایه‌گذاری در بهبود محیط سکونتی و... اشاره نمود. از این روست که در رویکردهای جدید مثل توانمندسازی اجتماعات محلی به تأمین امنیت تصرف توجه خاصی شده است و تاکید گردیده که نهادهای قانونی، اداری، اقتصادی، سیاسی و مالی باید امنیت تصرف و سکونت را در این سکونتگاه‌ها ارتقا بخشند (Jenkins, 2001: 630).

بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، ۱۹۷۵۳۲ نفر در حاشیه‌ی شهر سنندج و در سکونتگاه‌های غیررسمی سکونت داشتند. اما بعد از گذشت یک دهه و بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ و بر طبق اظهارات استانداری، شهرداری و مدیران شهری، ۵۱ درصد از جمعیت ۵۰۱۰۶۹ نفری شهرستان سنندج یعنی جمعیتی بیش از ۲۵۰ هزار نفر در منطقه و محدوده‌های مذکور سکونت داشتند. بررسی روند تکوین و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در سنندج، گویای آن است که نضج اولیه حاشیه‌نشینی در سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ شکل گرفته و اواخر این دوره به طور واضح و روشنی در ساختار کالبدی شهر نمایان بوده است. بیشترین مهاجرت به سمت شهرها در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ اتفاق افتاد. جمعیت شهر در این دوره به بیش از دو برابر رسید (حدود ۲۰۴۵۳۷) و حجم بسیار زیادی از این جمعیت در سکونتگاه‌های خودرو همچون محله عباس‌آباد در امتداد محور شرقی و محله تقشقان در امتداد محور شمالی استقرار پیدا کرد. اطلاعات موجود بیانگر این است که محلات عباس‌آباد و کانی‌کوزله که از مهم‌ترین سکونتگاه‌های نابسامان در شرق سنندج هستند قبل از سال ۱۳۵۵ وجود نداشته است (طبق عکس‌های هوایی سال ۱۳۵۳). در شمال شهر نیز وجود محلات تقشقان - اسلام‌آباد - گردی‌گرو به طور عمده در این سال‌ها شکل گرفته است. با شکل‌گیری این محلات خودرو، روستایی‌هایی که با شهر فاصله داشتند فاصله آن‌ها به وسیله این سکونتگاه‌ها و محلات حاشیه‌نشین شرقی و غربی پر شد و این روستاها نیز عملاً به مأمنی برای نوآمدگان روستایی درآمدند و خود نیز به تدریج به محلات حاشیه‌نشین پیوستند. در این رابطه می‌توان به دو روستای

حاجی‌آباد در غرب و فرجه در شرق سنندج نیز اشاره کرد. با آمدن مهاجران جدید، نسل‌های گذشته آن به تدریج به سمت مرکزی شهر و بافت قدیم حرکت کردند و عملاً بخش‌هایی از بافت قدیم شهر که به مناطق حاشیه‌ای می‌پیوستند به محل استقرار نسل‌های قدیمی‌تر مهاجران بدل شدند. در این خصوص می‌توان به محله‌های شمال شهدا، پیر محمد، بهارمست، گلشن و چم‌حاجی‌نسه اشاره کرد. غالب این محلات جزو بافت قدیم شهر بوده‌اند و بخش‌هایی از آن که به محلات حاشیه‌ای شمالی و شرقی پیوسته‌اند به صورت سکونتگاه‌های با شرایط و امکانات نسبتاً بهتر برای نسل اول مهاجران درآمده‌اند. و در نهایت حاشیه‌نشینی در سنندج سه برابر میانگین کشوری است. همچنین وضعیت حاشیه‌نشینی در این شهر به گونه‌ای است که هم‌اکنون بالغ بر ۵۱ درصد از مردم این شهر تنها در ۱۵ درصد از مساحت سنندج اسکان پیدا کرده‌اند. ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، یکی از نواحی حاشیه‌ای و خودرو شهر سنندج است. جمعیت آن در سال ۱۳۹۳ مطابق آخرین آمار رسمی در طرح توانمندسازی نایسر، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است. این محله منشأ روستایی دارد اما به دلیل قرارگیری در حریم شهر علاوه بر جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج، مورد توجه مهاجران روستایی سایر نقاط شهرستان و افراد کم‌درآمد قرار گرفته است. بسیاری از واحدهای مسکونی در این محله به صورت غیرقانونی ساخته شده است و با مشکلاتی مثل کیفیت پایین مسکن، مشاغل کاذب و غیررسمی، پوشش نامناسب معابر، جریان فاضلاب در معابر و فضاهای عمومی، ازدحام جمعیتی و... روبروست. در تحقیق سعی شده رابطه بین امنیت تصرف با بهسازی کالبدی - محیطی سکونتگاه غیررسمی محدوده نایسر مورد بررسی قرار گیرد. ضرورت انجام چنین تحقیقی می‌تواند در ضرورت آگاهی و شناخت از مؤلفه‌های تأثیرگذار جهت بهبود این سکونتگاه‌ها باشد. در اینجا مؤلفه امنیت تصرف مد نظر است. امنیت تصرف، فقط داشتن یا نداشتن سند نیست که بتوان به راحتی بدان پی برد بلکه بخش مهمتر امنیت تصرف، ادراک و احساس ساکنین از چنین امنیتی است که نقش حیاتی در فعالیت‌های آنان در چنین سکونتگاه‌هایی (مثل مشارکت در بهسازی، تشویق به سرمایه‌گذاری در ارتقاء کیفیت مسکن و محیط سکونت و...) دارد. با توجه به اینکه فرضیه‌ی اصلی این تحقیق «آیا بین کیفیت کالبدی مسکن و امنیت تصرف ارتباطی برقرار است» می‌باشد؛ هدف اصلی این تحقیق سنجش سطح امنیت تصرف در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر به عنوان یک محدوده اسکان غیررسمی است. در راستای این هدف اصلی، سعی می‌شود که رابطه‌ی امنیت ادراکی تصرف با کیفیت مسکن مورد توجه قرار گیرد.

## ۲- مبانی نظری و پیشینه تحقیق

**اسکان غیررسمی:** اسکان غیررسمی، ناظر بر محل اسکان بخشی از جمعیت شهری در جهان سوم است که خارج از بازار رسمی زمین و مسکن و بر پایه قواعد و قول و قرارهای خاص خود، به دست خود ساکنان این گونه مکان‌ها، ساخته شده است (پیران، ۱۳۸۱: ۸). اسکان

غیررسمی یک از نمودهای بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها (بویژه شهرهای بزرگ) به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمان و برنامه‌ریزی رسمی شهرسازی، با تجمعی از اقشار کم‌درآمد و سطح نازلی از کمیت و کیفیت زندگی شکل می‌گیرد و با عناوینی همچون حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، سکونتگاه‌های خودرو شناخته می‌شود (Harvey, 2010). از آنجایی که اسکان‌های غیررسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری می‌باشد؛ بنابراین به این سکونتگاه‌ها نیاستی به عنوان بخشی از بحران کشوری مسکن، بلکه بایستی به عنوان سهم فقرا، برای حل مسئله‌ی خودشان نگریده شود (کرمی و دیگران، ۱۳۹۳: ۲). مشخصه‌های اصلی چنین مناطقی، عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی می‌باشند (صرافی، ۱۳۸۱: ۶). مطالعات اخیر نشان داده است که از میان این مشخصه‌ها، شاخص فقدان امنیت تصرف زمین، تأثیرات منفی زیادی بر مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و روانی خانوارهای ساکن در اسکان‌های غیر رسمی دارد؛ بطوری که از آن در ادبیات شهرسازی امروزه، بعنوان شاخص محرومیت در اسکان‌های غیررسمی یاد می‌شود (UN-Habitat, 2003: 23).

**امنیت تصرف<sup>۱</sup>:** در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت، توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی<sup>۲</sup> را به خود جلب کرده است. این امر منجر به ایجاد جریان‌های فکری نوین در زمینه‌ی 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 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 در همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود (داداش‌پور و علیزاده، ۱۳۹۰: ۱۰۷). سازمان اسکان بشر در سال ۲۰۰۳ میلادی، امنیت تصرف زمین را «قابلیت زندگی کردن در یک مکان بدون ترس از دست دادن آن مکان» تعریف کرده است (UN-Habitat, 2003: 11). ولی این تعریف در سال‌های اخیر، دستخوش تحول شده و از مفهوم ساده‌ی قانونی اولیه خود فاصله گرفته و وارد مباحث روانشناسی اجتماعی شده است. مطابق یافته‌های جدید، امنیت تصرف دارای ابعاد سه گانه قانونی، عرفی و ادراکی می‌باشد و بدون در نظر گرفتن این ابعاد قابل تعریف نمی‌باشد (Van Gelder, 2009: 3).

<sup>۱</sup> Security of tenure

<sup>۲</sup> Such as UN-HABITAT, United Nation, Cities Alliance, Word Bank

**الف) امنیت تصرف قانونی<sup>۲</sup>:** در این رویکرد، امنیت تصرف زمین مساوی با کاهش نااطمینانی مالکیت زمین تعریف شده است. این رویکرد بر رسمی و غیررسمی بودن اسکان خانوار در سکونتگاه‌ها تأکید دارد و امنیت تصرف را همانند حقوق مالکیت در نظر می‌گیرد و ملاک سنجش آن، بود و نبود سند شخصی برای مسکن می‌باشد. مطابق دیدگاه سازمان اسکان بشر، افراد زمانی می‌توانند بگویند که از امنیت تصرف زمین برخوردارند که هیچ عاملی بجز بحران‌های استثنایی، همانند: زلزله و سیل و غیره نتواند آنها را از خانه و زمینی که در آن ساکن‌اند، کوچ دهد. این رویکرد دولت‌گرا و مالکیت‌محور می‌باشد (Van Gelder, 2009: 4 به نقل از کرمی و دیگران، ۱۳۹۳: ۸).

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

**ج) امنیت تصرف ادراکی<sup>۴</sup>:** این نوع از مالکیت تصرف، حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرفی خود می‌باشد؛ یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خود احساس می‌کنند. به گفته‌ی دوبلی (Doebele, 1998: 111) «امنیت تصرف یک چیز ذهنی است و بیشتر متوجه درک ساکنان از موقعیت تصرفشان می‌باشد». این نوع از امنیت به علت ذهنی بودنش در میان ساکنان محلات متفاوت می‌باشد. در واقع امنیت تصرف ادراکی زمین چیزی بیشتر و یا کمتر از تجربه اشخاص از موقعیت تصرفی‌شان نمی‌باشد.

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

<sup>۲</sup> Legal tenure security

<sup>۴</sup> Perceived tenure security

جدول ۱: رویکردهای تأمین حق تصرف در اسکان‌های غیررسمی

رویکردهای سنتی	رویکردهای نوین
<p>رویکردهای سنتی تأمین حق سکونت در اسکان‌های غیررسمی از نتایج مطالعات دسوتو در کشور پرو تأثیر زیادی گرفته است. این رویکرد راه‌حل کاهش ناامنی تصرف در اسکان‌های غیررسمی را در شرایط قانونی آنها می‌داند. برنامه‌های پیشنهادی آن، ارائه سند مالکیت قانونی و ارائه وام‌های رهنی برای کسب سند مالکیت و ارتقاء کیفیت مسکن می‌باشد. این رویکرد بنا به مبانی فلسفی خود، به مسئله امنیت تصرف دیدگاهی از بالا به پایین دارد و امنیت تصرف را بیشتر از بعد قانونی مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد و در برنامه‌ها و سیاست‌های اجرایی خود هیچ توجهی به سیستم‌های عرفی و غیررسمی رایج در اسکان‌های غیررسمی نمی‌کند. این رویکرد در حال حاضر در اکثر کشورهای توسعه‌یافته منسوخ شده است، درحالی که هنوز جای پای این رویکرد را در اکثر کشورهای در حال توسعه و توسعه نیافته می‌توان سراغ گرفت.</p>	<p>مطالعات اخیر نشان داده است که برای ساکنان سکونتگاه‌های فقیر شهری، ابعاد دیگری از امنیت (زمین) همانند دسترسی به خدمات اجتماعی پایه، فرصت‌های شغلی و قوانین عادلانه، بسیار مهمتر از کسب سند مالکیت می‌باشد. با این حال، امنیت تصرف در اکثر کشورهای در حال توسعه، بیشتر با وجود و عدم وجود سند شخصی مورد شناسایی قرار می‌گیرد. در رویکردهای نوین، علاوه بر سیستم‌های تصرف قانونی، به سیستم‌های تصرف عرفی و نیمه قانونی نیز توجه می‌شود. این رویکرد علت اصلی شکست رویکردهای سنتی تأمین حق تصرف را، در نادیده گرفتن عوامل غیرقانونی و فراقانونی در ایجاد امنیت تصرف ادراکی خانوارها می‌داند. تجربیات مختلف نیز نشان داده است که سیستم‌های تصرف عرفی بیشتر از سیستم‌های تصرف قانونی در دسترسی فقرا به زمین و مسکن مفید می‌باشد. علاوه بر این، در گرایش‌های سیاسی جدید از دخالت مستقیم در امر تصرف اجتناب کرده و از "ابزارهای میانجی‌گری" از جمله مصوبات و راهبردهای زمین استفاده می‌کنند. این ابزارها جزء روش‌های ارزان و امکان‌پذیر در افزایش امنیت تصرف زمین به حساب می‌آیند. ابزارهای میانجی باعث افزایش امنیت ادراکی در میان فقرا شهری شده و با کنترل قیمت زمین، منجر به افزایش امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌شود.</p>
Huchzermeyer and Karam, 2006 - Durand-Lasserve, 2002	De Suoza, 2001 - Porio & Crisol, 2004

منبع: (کریمی و دیگران، ۱۳۹۳: ۵ - ۷)

- کیفیت مسکن و امنیت تصرف مسکن: ایده‌ی اصلی حاکم بر «حقوق مالکیت» این است که با تأمین امنیت مالکیت در اسکان‌های انسانی می‌توان میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی و افزایش کیفیت مسکن را بالا برد و یا به عبارت بهتر، به خودیاری هدایت شده دست یافت (Huchzermeyer & Karam, 2006). مطابق این دیدگاه و تحت تاثیر شرایط اقتصادی و سیاسی حاکم بر کشورها، برنامه‌های متنوعی برای افزایش میزان امنیت تصرف در اکثر کشورها بوجود آمد؛ که از مهمترین آنها می‌توان به برنامه‌های قانونی کردن اسکان‌های غیررسمی، ارائه سند مالکیت

قانونی و ارائه وام‌های رهنی برای کسب سند قانونی اشاره کرد. در اوایل فرض بر این بود که برنامه‌ی سنددار کردن زمین‌ها، تنها راه چاره است؛ بر این اساس در اکثر کشورهای جهان، برنامه‌های ارائه سند و وام‌های رهنی به شکل فزاینده‌ای رواج یافت. این برنامه‌ها در عمل با شکست مواجه شد که از نمونه‌های بارز این شکست‌ها می‌توان به برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی کشورهای هند، پاکستان و کاربو اشاره کرد (Durand-Lasserre, 2006: 41). در رویکرد اولیه، سازمان‌ها و محققان بر این باور بودند که با ارائه سند مالکیت و قانونی کردن نوع مالکیت خانوارها، می‌توان به ارتقاء امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی دست یافت. ولی این رویکرد در عمل با موانع مهمی همچون تغییر گروه‌های هدف طرح‌ها - فروش زمین‌های قانونی شده توسط فقرا<sup>۵</sup> شهری به دهک‌های بالای جامعه - مواجه شد و این رویکرد را با چالش مواجه کرد (Van Gelder, 2007: 221). در سال‌های بعد تحت تاثیر تلاش‌ها و تحقیقاتی علمی که توسط محققین همچون دوسوتو<sup>۶</sup>، ترنر<sup>۷</sup> و وان گلدر<sup>۷</sup> صورت گرفت، مشخص گردید که برای ارتقای امنیت تصرف نمی‌توان تنها از سند قانونی استفاده کرد، بلکه بایستی به آن به عنوان یک عامل در کنار عوامل فراقانونی جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی نگاه شود. واقعیت این است که حق تامین سکونت یک اصل لازم و اساسی برای بهبود شرایط زندگی فقرا و سکونتگاه‌های فقیرنشین به شمار می‌رود و از بهترین راه‌حل‌های کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها به حساب می‌آید. نکته اساسی این است که به رسمیت شناخته شدن حق سکونت آغازی بر مجموعه امتیازاتی است که زندگی فقرا را دگرگون می‌کند و تضمین‌گر خدمات پایه و عمومی می‌باشد (Garau et al, 2005: 49). خانه‌های با سند رسمی می‌تواند در بازار سرمایه حیات دیگری را برای مالکان به همراه داشته و برای خانوار فقیر تحول اقتصادی بزرگی به حساب آید (Bright, 2003: 142). شاخص‌های بکار رفته در این تحقیق به صورت جدول (شماره ۲) می‌باشد، که به اختصار هر کدام شرح داده شده است (با بهره‌گیری و مطالعه‌ی تحقیق رحیمی و عزیزی، ۱۳۹۶: ۲۰۶ - ۲۰۹).

---

<sup>۵</sup> De Soto

<sup>۶</sup> Turner

<sup>۷</sup> Van Gelder



جدول ۲: شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن و امنیت تصرف

شاخص‌های امنیت تصرف	شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن
۱- <u>شاخص‌های قراردادی</u> (سند مالکیت / سند قانونی)	۱- <u>اسکلت بنا</u> که شامل مصالح ناپایدار و غیر مقاوم می‌باشد (خشت و گل، آجر و چوب، آهن و آجر، بتن و تیرآهن).
۲- <u>شاخص‌های مشارکتی</u> (مدت سکونت، اندازه‌ی سکونتگاه، میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی، حمایت‌های سیاسی، میزان برخورداری از خدمات پایه، دستیابی به فرصت‌های بهینه‌ی اشتغال)	۲- <u>پوشش اینیه</u> که شامل جنس سقف بناها می‌باشد (خشت و گل، خشت و چوب، آجر و چوب، آجر و آهن و تیرچه بلوک).
۳- <u>شاخص‌های تجربه‌محور</u> (ترس از تخلیه «میزان احساس ناامنی خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش» / احتمال تخلیه «نامنی روانی - فکری خانوار نسبت به موقعیت تصرفی‌اش» - ترس از غیررسمی بودن محله، ترس از میزان نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محله، ترس از آوارگی بعد از تخلیه، احتمال تخلیه‌ی اجباری در هر لحظه)	۳- <u>سطح زیربنا</u> (هرچه زیربنای ساختمان کمتر باشد و نتواند سرانه‌ی استاندارد در جهت سکونت هر فرد را تعیین کند، کیفیت کالبدی بنا کاهش می‌یابد).
	۴- <u>میزان رضایت‌مندی از کیفیت کالبدی مسکن</u> (از این شاخص به عنوان یک متغییر کنترل کننده در ارزیابی میزان کیفیت کالبدی محدوده‌ی نایسر استفاده شده است).

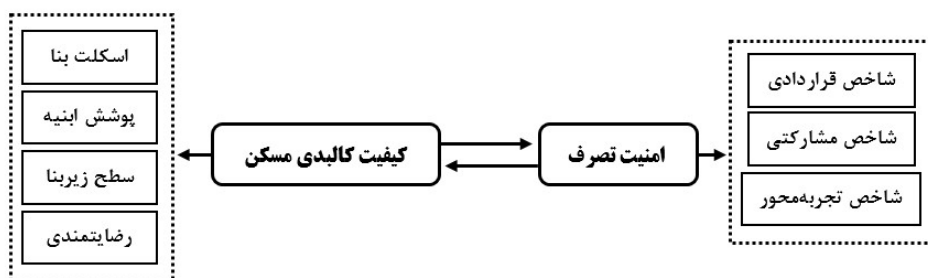
تا ابتدای دهه ۱۹۷۰، تحت تأثیر نگرش لیبرالی، حداقل دخالت دولت در امر مسکن و همچنین پدیده‌ی اسکان غیررسمی دستور کار بسیاری از دولت‌ها بود. نادیده گرفتن، غالباً بر این فرض استوار بوده که این سکونتگاه‌ها اجتناب‌ناپذیر بوده، اما پدیده‌ای گذرا هستند که با توسعه اقتصادی و به مرور زمان مشکل آنها برطرف خواهد شد (UN-Habitat, 2003: 21). به مرور زمان روشن شد که وعده‌های لیبرالیسم در رفع مشکل سکونتگاه‌های غیررسمی و فقیرنشین چندان درست نبوده و این نکته آشکار شد که توسعه اقتصادی نمی‌تواند تحول مورد انتظار را در مورد سکونتگاه کم‌درآمد ایجاد کند. از این رو در شرایط ناتوانی بسیاری از دولت‌ها، مقابله با سکونتگاه‌ها، حذف، تخلیه اجباری و تخریب سکونتگاه‌های غیررسمی به رویکرد و روشی فراگیر بدل شد. این رویکرد در طی دهه‌های بعد (اواسط دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰) توسط افرادی همانند ترنر و آبرامز مورد نقد قرار گرفت. به نظر این محققان، ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی توان بالقوه ارتقای محلات خود را دارا هستند و فقط نیاز است که جهت‌دهی خاصی شوند (احمدی و امین‌زاده گوهرریزی، ۱۳۹۵: ۳۱). بنابراین این محققان رویکرد خودیاری را در دهه ۸۰ برای بهبود سکونتگاه‌های غیررسمی عنوان کردند. رویکرد خودیاری در سال‌های بعد با انتقادهای جدی مواجه شد که از مهمترین این انتقادهای می‌توان به عدم انگیزه

ساکنان برای سرمایه‌گذاری در خانه‌هایی که به طور رسمی مالک آن نبودند، اشاره کرد ( Mukhija, 2001: 215). انتقادهای وارد بر رویکرد خودیاری در دهه 70 و 80 میلادی، بسیاری از دولت‌ها و سازمان‌های بین‌المللی را بر آن داشت که به مسئله‌ی مالکیت و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی توجه بسیاری را مبذول دارند.

«دسوتو» تأکید دارد که سند موجب آزادسازی قدرت اقتصادی مردم می‌شود. خانه‌ای که سند ندارد، از دید او سرمایه مرده است؛ زیرا سازنده نمی‌تواند از آن به عنوان ضمانت برای دریافت وام استفاده کند. اعطای سند واقعی به مردم اجازه می‌دهد که وام مسکن بگیرند، به آنها قدرت می‌دهد به اتکای ساختمان قانونی خود، پول نقد و اعتبار تهیه کنند (De Soto, 2000: 76 – 92) بر این اساس ارتقای امنیت تصرف با استفاده از ابزارهای قانونی در دستور کار قرار گرفت. «پین» در سال 2002 از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی به دلیل دسته‌بندی خشک سیستم‌های تصرفی (از قانونی تا غیرقانونی) و جابه‌جایی‌های صورت گرفته زمین، حقوق و ابتکارات 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. نتایج پژوهش ویناینتی و لنگ (۲۰۰۴) نیز نشان می‌دهد که درک مثبت از امنیت تصرف عاملی مهم در تشویق اجتماع محلی جهت سرمایه‌گذاری در سکونتگاه‌شان است. آگبولا و آگانبیاد (۲۰۰۹) نیز در مقاله خود رابطه‌ی بین شهرنشینی و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی در آفریقای جنوبی و امنیت تصرف را مورد بحث قرار داده‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که نبود امنیت تصرف عاملی در شکل‌گیری چرخه‌ی فقر در چنین مکان‌هایی است. لوک کایدل (۲۰۱۱) رابطه‌ی امنیت تصرف درک شده توسط ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی و کیفیت مسکن را مورد توجه قرار داده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که سیاست‌هایی مثل اخراج و تخلیه‌ی اجباری که امنیت تصرف ساکنان را به خطر می‌اندازد نتیجه عکس در جلوگیری از رشد سکونتگاه‌های غیررسمی در فیجی داشته است. وی در پژوهش خود به رابطه معناداری بین کیفیت مسکن و امنیت تصرف پی می‌برد (به نقل از زنگنه و حسین‌آبادی ۱۳۹۳: ۱۶۱).

در ایران تحقیق زیادی در رابطه با امنیت تصرف انجام نشده است. از جمله تحقیقاتی که در این رابطه انجام شده است، می‌توان به تحقیق زنگنه و حسین‌آبادی با عنوان «تحلیلی بر امنیت ادراکی تصرف و نقش آن در توانمندسازی و کیفیت مسکن سکونتگاه‌های غیررسمی قلعه نو دهر از سبزواری» در سال ۱۳۹۳ اشاره کرد. نتایج تحقیقات آنها نشان داد که مؤلفه‌ی امنیت در مقابل تخلیه اجباری

در این محله بالاست، اما مؤلفه‌ی عدم نگرانی از عملکرد نهادهای مسئول در خدمات‌رسانی به محله در حد پایینی است. در مجموع امنیت تصرف در محدوده‌ی مورد مطالعه بالاتر از حد متوسط است. علاوه بر این نتایج بیانگر تأثیر معنادار مؤلفه‌های امنیت ادراکی تصرف بر کیفیت مسکن و توانمندسازی است. طبیبیان و احمدی در تحقیقی با عنوان «تحلیلی بر رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی محله‌ی کشتارگاه شهر ارومیه» در سال ۱۳۹۶ به نتایجی دست یافتند که میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در محله کشتارگاه ارومیه رابطه مستقیم و مثبتی وجود دارد و عوامل امنیت تصرف عرفی و ادراکی بیش از امنیت تصرف حاصل از عوامل قانونی بر انگیزه‌ی سرمایه‌گذاری در مسکن تأثیر دارند.



شکل ۱: چارچوب مفهومی تحقیق

منبع: (بر اساس جمع‌بندی از مطالب نگارندگان ، ۱۳۹۷)

### ۳- روش‌شناسی تحقیق

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌های پژوهش به روش پیمایشی و با ابزار پرسشنامه به صورت طیف پنج گزینه‌ای لیکرت انجام شد. نمونه‌گیری به صورت هدفمند بوده است و از ۷۷۳۰ خانوار موجود در محدوده، ۳۶۶ سرپرست خانوار با استفاده از فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۳ درصد برای پرسشگری انتخاب شدند. (جامعه آماری محدوده مورد مطالعه در سال ۱۳۹۳، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است) (آخرین آمار رسمی که در طرح توانمندسازی نایسر سال ۱۳۹۳). که برای دستیابی به نتیجه دقیق‌تر و کاهش اشتباهات احتمالی، نمونه‌ها به ۴۰۰ پرسش‌نامه افزایش پیدا کرد. و در نهایت نتایج حاصله از طریق نرم‌افزار SPSS، همچون آزمون‌های رگرسیون چند متغیره، تحلیل مسیر، تحلیل عاملی، آزمون پیرسون، میانگین وزنی و رادار چارت مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. قبل از پرداختن به یافته‌های توصیفی و تحلیلی تحقیق به منظور روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ برای شاخص‌های کیفیت کالبدی مسکن عدد «۰/۸۷۸» و برای شاخص‌های امنیت تصرف

«۰/۷۲۶» بدست آمد، که نشان از همبستگی مطلوب و قوی بین سوالات است. با توجه به جدول شماره ۴، مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه است، «۰/۷۷۹» می‌باشد. این مقدار قابل قبول است، چرا که حداقل مقدار KMO باید بالاتر از ۰,۶ دهم باشد تا پیش فرض مناسب بودن حجم نمونه تایید گردد. بنابراین این حجم نمونه برای انجام تحلیل عاملی مناسب است. همانطور که مشاهده می‌شود (جدول شماره ۴)، سطح معناداری مجذور کای محاسبه شده؛ یعنی مقدار ۱۶۸۶/۸۳۱ با درجه‌ی آزادی ۳۳۹، کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین مقدار بدست آمده معنادار بوده و می‌توان گفت داده‌های بدست آمده، دارای توان لازم برای انجام تحلیل عاملی هستند. بنابراین پیش فرض مناسب بودن حجم نمونه و توان عاملی داده‌ها تایید می‌گردد.

جدول ۳: پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ

Cronbach's Alpha	تعداد شاخص / گویه	ابعاد
۰/۸۷۸	۱۰ / ۴	کیفیت کالبدی مسکن
۰/۷۲۶	۱۳ / ۳	امنیت تصرف

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

جدول ۴: آزمون بارتلت و کمو برای بررسی توان عاملی داده‌ها

Bartlett's Test of Sphericity			KMO	حجم نمونه
Sig.	Df	Chi-Square		
0.000	۳۹۹	1686.831	.779	400

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

خروجی زیر (جدول شماره ۵)، ماتریس چرخیده شده‌ی اجزا را که شامل بارهای عاملی هر یک از متغیرها می‌باشد را نشان می‌دهد. هر چقدر مقدار قدرمطلق این ضرایب بیشتر باشد، عامل مربوطه نقش بیشتری در کل تغییرات (واریانس) متغیر مورد نظر دارد (واحدی یگانه، ۱۳۹۵: ۱۳۷). بنابراین، کل شاخص‌های مرتبط با امنیت تصرف در محدوده، به دو دسته تقسیم شده است، که جمعا ۱۳ گویه را شامل می‌شود. که هر کدام از این شاخص‌ها، دارای ارزش عددی متفاوتی هستند. اما نکته‌ای که اینجا حائز اهمیت است، نزدیکی امتیاز بار عاملی هر کدام از شاخص‌ها می‌باشد که تمامی آنها در یک گروه (دسته یک) قرار گرفته‌اند. که این مهم نشان‌دهنده‌ی تاثیرگذاری هر کدام از شاخص‌ها بر روی کیفیت کالبدی مسکن در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر می‌باشند.

جدول ۵: نتایج حاصل از گروه‌بندی شاخص‌های امنیت تصرف با استفاده از تحلیل عاملی در محدوده‌ی

نایسر

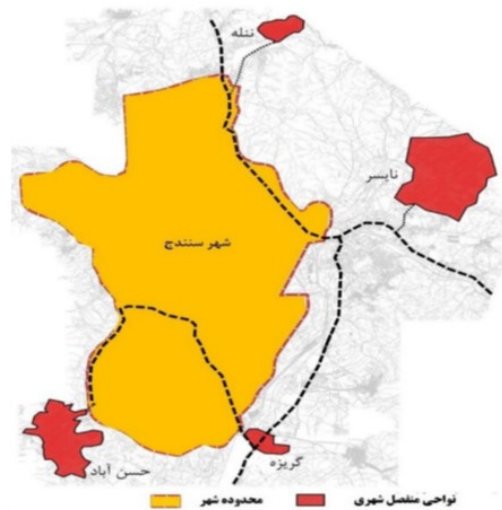
عامل‌ها		شاخص‌ها
۲	۱	
.۰۰۲	.۹۸۰	سند قانونی
.۰۸۷	.۹۷۲	میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی
.۱۵۳	.۹۶۳	ترس از غیررسمی بودن محله
.۱۵۷	.۹۶۲	مدت سکونت
.۲۸۷	.۹۴۳	ترس از آوارگی بعد از تخلیه
.۲۸۲	.۹۴۲	احساس ناامنی خانوار نسبت به موقعیت تصرفی
.۲۹۰	.۹۳۸	احتمال تخلیه‌ی اجباری در هر لحظه
.۳۳۷	.۹۱۷	میزان برخورداری از خدمات پایه
.۳۵۹	.۹۱۰	احتمال تخلیه
.۴۰۵	.۸۹۸	اندازه‌ی سکونتگاه
.۴۳۰	.۸۹۲	ترس از نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان
.۴۴۰	.۸۶۸	دستیابی به فرصت‌های بهینه‌ی اشتغال
.۶۳۴	.۷۲۲	حمایت‌های سیاسی

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

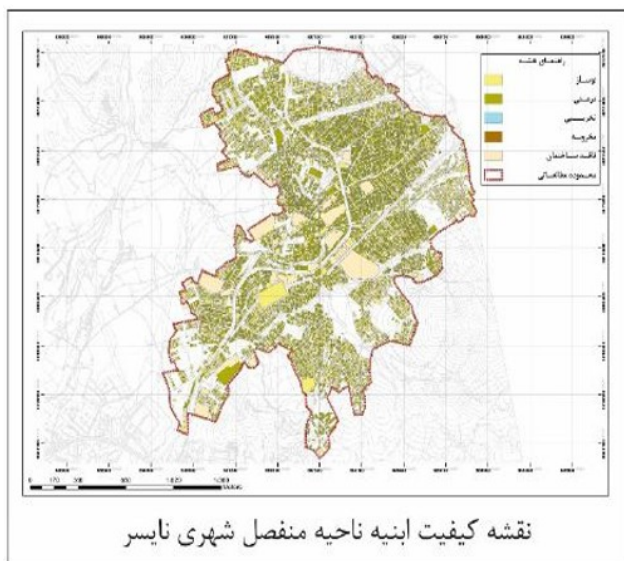
- محدوده‌ی مورد مطالعه

ناحیه منفصل نایسر در فاصله ۲ کیلومتری شرق شهر سنندج و در شمال محور سنندج - همدان قرار دارد، اما به علت گسترش شهر در شرق و همچنین رشد نایسر از سمت جنوب فاصله‌ی آن با شهر همواره در حال کاهش بوده است. به طوری که در سال ۱۳۷۴ فاصله نایسر با شهر سنندج ۴ کیلومتر بوده است. نایسر در گذشته جزو یکی از روستاهای پیرامونی شهر سنندج بوده که در حاشیه‌ی رودخانه قشلاق واقع بوده است. نایسر به علت وجود عوامل درونی و بیرونی (مانند: دسترسی و مجاورت با شهر سنندج، ویژگی‌های محیطی و زیرساخت‌ها و قیمت پایین زمین و ساختمان نسبت به شهر سنندج و...) به سکونتگاه مناسبی برای جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج تبدیل شد و با ورود مهاجرین به نایسر و افزایش جمعیت این سکونتگاه در سال ۱۳۸۹، به عنوان ناحیه منفصل شهری معرفی شد. به عبارت دیگر از لحاظ تقسیمات سیاسی نایسر تا سال ۱۳۸۹، یکی از سکونتگاه‌های روستایی از توابع دهستان حومه، بخش مرکزی شهرستان سنندج محسوب می‌شد. بنابراین به لحاظ سطح‌بندی تقسیمات سیاسی، به عنوان کوچکترین واحد تقسیمات سیاسی کشور (روستا)، به شمار می‌رفت. اما با افزایش چشمگیر جمعیت روستا و گسترش فیزیکی آن و

نزدیکی به شهر سنندج منجر به آن شد که به لحاظ تقسیمات سیاسی تحولاتی در این روستا ایجاد شود؛ به عبارت دیگر نایسر که از زمان شکل‌گیری تا سال ۱۳۸۹ به عنوان روستایی یا خدمات محدود در سطح یک سکونتگاه روستایی بود؛ در سال ۱۳۸۹ از حیث روستا انتزاع و به عنوان یک ناحیه شهری، اما ناحیه‌ای منفصل معرفی گردید. از مشکلات عمده‌ی این ناحیه (ناحیه‌ی منفصل نایسر) کیفیت پایین ابنیه است، که ۶۹/۲ درصد آن مطابق نقشه‌ی شماره ۳، ناپایدار هستند؛ که این ناپایداری گویای وضعیت نامناسب آن در مقابل بحران و حوادث است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶: ۸۲).



شکل ۲: محدوده‌ی جغرافیایی نایسر



شکل ۳: کیفیت ابنیه در ناحیه منفصل شهری نایسر

منبع: (ترسیم به وسیله نگارندگان، ۱۳۹۷)

#### ۴- یافته‌های تحقیق

##### - یافته‌های توصیفی

با توجه به جدول شماره ۴، مشاهده می‌شود که سن سرپرستان خانوار پرسش شونده بین ۳۶ - ۴۵ سال بیشترین فراوانی و رده‌ی سنی بالای ۶۵ سال کمترین فراوانی را داشته‌اند (در این تحقیق سعی بر آن بود که از تمام رده‌های سنی مطرح شده پرسشگری به عمل آید). همچنین ۷۷ درصد پرسش شونده‌گان مرد و ۲۳ درصد زن بودند<sup>۸</sup>. ۲۷ درصد خانوارها بین ۰ - ۵ سال، ۲۶ درصد بین ۱۰ - ۱۵، ۲۵ درصد بیش از ۱۵ سال و در نهایت ۲۲ درصد خانوارها بین ۶ - ۱۰ سال در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر اقامت داشتند. همچنین جدول فوق‌الذکر (شماره ۶) نشان می‌دهد که ۴۱ درصد خانوارهای ساکن در نایسر، از شهر سنندج و محدوده‌ی آن بوده‌اند. ۲۵ درصد خانوارهای ساکن از روستاهای دیگر، ۲۱ درصد خانوارها از شهرهای دیگر استان و حتی استان‌های دیگر و ۱۳ درصد خانوارهای پرسش‌شونده نیز قبلاً در همین محدوده (ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر) اقامت داشته‌اند.

جدول ۶: یافته‌های توصیفی تحقیق

ردیف	ویژگی	شرح			
۱	سن (سال)	۳۳ - ۲۵	۴۵ - ۳۶	۵۵ - ۴۶	۶۵ - ۵۶ + ۶۵

<sup>۸</sup> لازم به یادآوری است که پرسشنامه‌های تحقیق حاضر، از سرپرستان خانوارها تکمیل شده است. از این رو این عدم تناسب جنسیت پاسخگویان طبیعی است.

	درصد فراوانی	۲۱٪	۳۰٪	۲۴٪	۱۵٪	۱۰٪
۲	سرپرست خانوار	پدر / برادر / عمو و... (مرد)	مادر / خواهر / خاله و... (زن)			
	درصد فراوانی	۷۷٪	۲۳٪			
۳	مدت اقامت در نایسر	۰ - ۵ سال	۶ - ۱۰ سال	۱۰ - ۱۵ سال	+ ۱۵	
	درصد فراوانی	۲۷٪	۲۲٪	۲۶٪	۲۵٪	
۴	محل اقامت پیشین	نواحی دیگر سنندج	همین محدوده (نایسر)	شهر دیگر	روستا	
	درصد فراوانی	۴۱٪	۱۳٪	۲۱٪	۲۵٪	

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

### - یافته‌های تحلیلی

#### - تجزیه و تحلیل شاخص‌های کالبدی مسکن

در سکونتگاه‌های غیررسمی بر اساس ماهیت شکل‌گیری سریع ساکنان در آن، عموماً شاهد استفاده از مصالح ناپایدار و غیرمقاوم هستیم (رحیمی و عزیزی، ۱۳۹۶: ۲۱۷). شاخص نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی بر حسب مالکیت و یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. ترنر در تجزیه و تحلیل مسکن سه خصیصه اساسی را مورد بحث دقیق قرار می‌دهد: ۱- مفهوم فیزیکی مسکن ۲- مکان قرار گرفتن مسکن ۳- نحوه‌ی تصرف. او معتقد است که مسکن آیده‌آل، مسکنی است که از نظر کالبدی با استانداردهای مدرن هم‌خوانی داشته باشد و در مکانی واقع شود که دستیابی بی‌دردسر به محل کار، خرید و تفریح را ممکن گرداند و بالاخره در نحوه‌ی تصرف مسکن، امنیت وجود داشته باشد (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۲: ۳۰). به همین منظور در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، تنوعی از مصالح در ساخت ابنیه وجود دارد که عبارتند از: خشت و گل، آجر و چوب، آجر و آهن و بتن و تیرآهن. برای کمی‌سازی و ارائه امتیاز به آنها می‌توان برحسب نوع مصالح یک طیف ۵ گزینه‌ای از خیلی مقاوم تا بدون مقاومت را دسته‌بندی کرد. میانگین امتیاز نوع مصالح بکار رفته در اسکلت مساکن در این محدوده برابر با ۲/۹۷ است که نشان‌دهنده‌ی وضعیت مقاومت کم مصالح بکار رفته در ساخت ابنیه در برابر حوادث طبیعی و انسانی است. میانگین امتیاز شاخص‌های پوشش سقف ابنیه، سطح زیربنا و رضایتمندی به ترتیب عبارتند از «۳/۰۱ - ۳/۲۳ - ۲/۹۰» که نشان دهنده‌ی وضعیت نامطلوب مسکن در این ناحیه (نایسر) می‌باشد. میانگین پایین سطح زیربنای مساکن در نایسر، معادل ۳/۲۳ می‌باشد که پایین بودن نسبی میزان زیربنا در محدوده را نشان می‌دهد. پایین بودن میزان زیربنا در محله را می‌توان با پایین بودن تعداد طبقات، پایین بودن سطح اقتصاد خانوار و از همه مهمتر هدف ساخت مسکن برای داشتن سرپناه و راضی بودن به حداقل‌ها توجیه کرد.

جدول ۷: میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده کیفیت کالبدی مسکن در نایسر



شاخص	نمودار امتیاز (در بازه‌ی ۱ الی ۵)					امتیاز
نوع مصالح						۲/۹۷
پوشش سقف ابنیه						۳/۰۱
سطح زیربنا						۳/۲۳
رضایتمندی						۲/۹۰

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

برای بررسی رابطه‌ی میان امنیت تصرف و کیفیت مسکن در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، از روش رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. در سنجش این رابطه، امنیت تصرف که در سه عامل مشارکتی، قراردادی و تجربه‌محور دسته‌بندی شده، به عنوان متغیرهای مستقل و کیفیت کالبدی مسکن به عنوان متغیر وابسته معرفی شده‌اند. نتایج حاصل از رابطه‌ی بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در جدول شماره ۸ آمده است.

جدول ۸: میزان تاثیرات تبیین‌کننده‌ی امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن از طریق آزمون رگرسیون چند متغیره

عامل‌ها	ضرایب غیراستاندارد		ضرایب استاندارد شده	سطح معناداری
	B	اختلاف استاندارد	Beta	
مشارکتی	.802	.063	.846	0.000
قراردادی	.636	.082	.604	0.000
تجربه‌محور	1.089	.087	.659	0.000

منبع (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷) متغیر وابسته: کیفیت کالبدی مسکن

نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت تصرف قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور بر کیفیت کالبدی مسکن تاثیر معنادار و مثبت دارند. این رابطه با درجه معناداری ۰,۰۰۰ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد تایید شده است و روش رگرسیون توانسته است تغییرات در متغیر وابسته را توضیح دهد. همانطور که مشاهده می‌شود، با بالا رفتن امنیت تصرف قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور در محدوده مورد مطالعه (ناحیه منفصل شهری نایسر) کیفیت مسکن نیز افزایش یافته است. البته لازم به ذکر است که میزان تاثیرگذاری عوامل بر کیفیت کالبدی مسکن یکسان نیست؛ به طوری که عامل مشارکتی (۰.۸۴۶) بیش از عوامل دیگر تاثیرگذار بوده است.

#### - تجزیه و تحلیل شاخص‌های امنیت تصرف

برای کمی‌سازی شاخص‌های امنیت تصرف، میانگین امتیازی هر کدام از شاخص‌ها به شکل جدول شماره ۹ ارائه شده است.

جدول ۹: میانگین امتیاز شاخص‌های تبیین‌کننده امنیت تصرف در نایسر

شاخص	نمودار امتیاز (در بازه‌ی ۱ الی ۵)	امتیاز	تأثیرگذاری
سند قانونی		۲/۸۱	- ؛ +
همبستگی محلی		۴/۰۵	+
حمایت نهادهای سیاسی		۲/۰۹	+
دستیابی به فرصت اشتغال		۳/۵۵	+
ترس از غیررسمی بودن		۲/۹۷	-
نارضایتی نهادهای عمومی		۳/۰۱	-
تخلیه اجباری در هر لحظه		۳/۲۳	-
ترس از آوارگی بعد از تخلیه		۲/۹۰	-

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

#### شاخص قراردادی (قانونی)

- سند رسمی: در مناطق غیررسمی و حاشیه‌نشین و بر اساس ماهیت شکل‌گیری آن، طیفی از اسناد غیررسمی و حتی املاک بدون سند وجود دارد. در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر نیز شاهد انواع سند از جمله: سند رسمی، سند قولنامه‌ای، خریدهای توافقی، اسناد توافقی مسکن بر روی اراضی وقفی و مساکن فاقد هر نوع سندی بودیم. همین طیف گسترده از انواع مالکیت، خود می‌تواند گویای امنیت تصرف حاصل از آن در یک طیف متفاوت باشد. «پین» عقیده دارد که در سکونتگاه‌های غیررسمی هر چه از نوع مالکیت قانونی به سمت غیرقانونی می‌رویم، از میزان امنیت تصرف کاسته می‌شود. نتایج این شاخص در شکل شماره‌ی ۴ ارائه شده است (میانگین امتیازی این شاخص ۲/۸۱ می‌باشد که نسبت کمی را نشان می‌دهد).



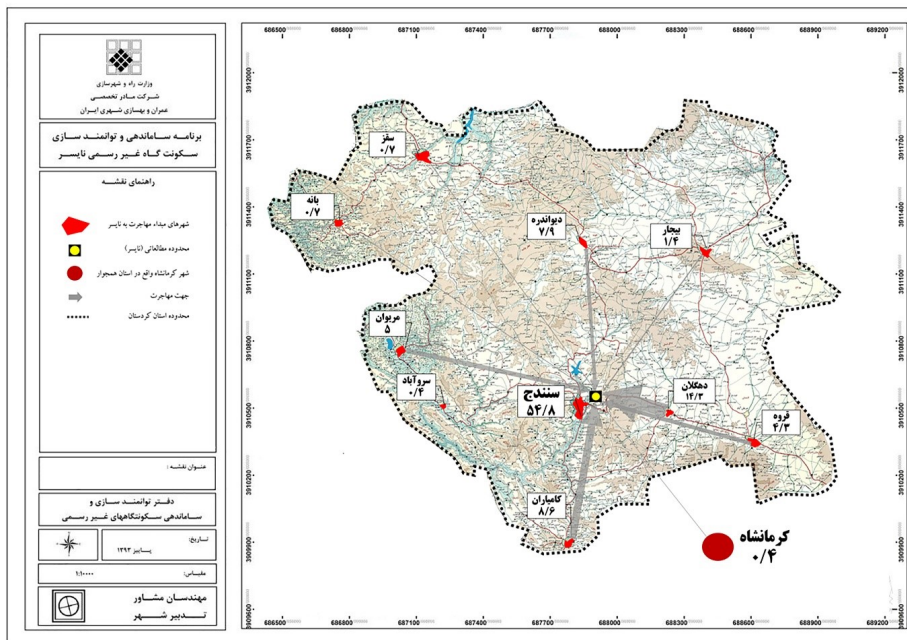
شکل ۴: درصد معیارهای شاخص چگونگی تملک مسکن (انواع سند تملک مسکن)

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

### شاخص‌های مشارکتی

– میزان قدرت و همبستگی سازمان‌های محلی: نکته مهمی که برای مشارکت ساکنان در این سکونتگاه اهمیت دوچندان یافته، تداوم سنت یادگیری و حس مکان است که به دلیل عدم وجود هویت و حس تعلق به مکان (در نایسر تنها افرادی که در روستای نایسر بوده‌اند، حس مکان بالایی دارند) مشارکت ساکنان با مدیریت شهری را کاهش داده است. شاید بتوان مهمترین عامل اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهری در این نواحی را مشارکت ساکنان دانست که با تقویت آن در این نواحی ظرفیت‌سازی مناسب صورت گرفته و تحقق‌پذیری طرح‌ها را ممکن خواهد کرد. نکته جالب توجه در نایسر مشارکت بالای ساکنان با یکدیگر (۴/۰۵) با وجود تفاوت گونه‌بندی اقشار اجتماعی (شکل شماره ۵) در این سکونتگاه است (اغلب افراد در نقاط مختلف استان کردستان و یا استان‌های مجاور ساکن بوده‌اند)؛ اما به دلیل هراس از دست دادن ملک خود (به دلیل فقدان مجوز ساختمان و ساخت غیررسمی) با نهادهای دولتی مشارکت پایینی دارند (این امر با توجه به جلسات گروهی<sup>۹</sup> تشکیل شده توسط نگارندگان استخراج شده است). همانطور که قبلاً اشاره شد، محل اقامت پیشین ساکنان نایسر، بیشتر از سنندج و حومه آن بوده است (۴۱ درصد – جدول شماره ۵).

<sup>۹</sup> Focus Group



شکل ۵: مکان اولیه سکونت ساکنان سکونتگاه غیررسمی نایسر<sup>۱۰</sup>

منبع: (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶: ۸۵)

**– حمایت نهادهای سیاسی:** مردم نایسر در کل نسبت به حمایت‌های سیاسی (شورای سالمی شهر یا نمایندگان شهر سنندج در مجلس شورای اسلامی) بی‌اعتمادند؛ با توجه به حاکم بودن فقر و بیکاری یا مشاغل کاذب در سکونتگاه‌های این محدوده و میزان جمعیت بالا در آنها، این محله در هنگام تبلیغات انتخاباتی مورد توجه نامزدهای انتخاباتی قرار می‌گیرد و آنها با دادن وعده و وعیدهایی، درصدد جلب اعتماد مردم و گرفتن رای هستند. این مسئله به کرات اتفاق افتاده و به دلیل انجان تعهدات برندگان انتخاباتی، نوعی جو بدبینی نسبت به مسئولان محلی در آنها ایجاد شده و بی‌اعتمادی آنان نسبت به حمایت‌های اشخاص و گروه‌های سیاسی شهر را منجر شده است. به طوری که میانگین امتیاز به این شاخص در تبیین امنیت تصرف برابر ۲/۰۹ که از میانه‌ی نظری (که عدد ۴ می‌باشد و وضعیت را مطلوب جلوه می‌دهد) کمتر است و این نشانگر نبود بی‌اعتمادی ساکنان از حمایت‌های نهادی – سیاسی است.

**– دستیابی به فرصت‌های بهینه‌ی اشتغال:** در طرح تفصیلی نایسر در سال ۱۳۹۱ که برای نایسر تهیه شده است. محدوده نایسر برابر ۲۹۹,۵ هکتار است. که از این مقدار ۱۱,۶۱ هکتار به

<sup>۱۰</sup> اطلاعات دو شهر بیجار و دیواندره از مطالعات توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی مهندسان مشاور تدبیر شهر استفاده شده است

کاربری مسکونی اختصاص دارد که سطحی معادل ۳۸,۷۶ درصد از روستا را در بر می‌گیرد. سهم کاربری مختلط تجاری و مسکونی برابر ۱۱,۲۳ هکتار با سطحی معادل ۳,۷۵ درصد از کل بافت، معابر و فضای باز برابر ۱۵۲,۱ هکتار که ۵۰,۷۹ درصد از بافت محدوده نایسر را شامل می‌شود، که اولین کاربری وسیع محدوده نایسر می‌باشد. فضای اختصاص یافته به کاربری کارگاهی برابر ۱,۵ هکتار، باغات و اراضی کشاورزی ۱۰,۴ هکتار، حمل و نقل و انبارداری ۰,۷۶ هکتار و اداری و انتظامی برابر ۰,۱۴ هکتار، تجاری و خدماتی ۰,۲ هکتار، فضای اختصاصی به ورزش ۰,۲۶ هکتار که سرانه آن برای جمعیت نایسر به ازای هر نفر ۰,۰۵ مترمربع است. در کل می‌توان گفت سایر کاربری‌های موجود در نایسر کمتر از ۲ درصد است. در واقع می‌توان گفت که نایسر تنها در نقش یک سکونتگاه خوابگاهی می‌باشد، که سایر نیازمندی‌های خود را با توجه به کمبود سطح و سرانه از جایی دورتر و از شهر سندج تامین می‌کند (آزادی، ۱۳۹۵: ۱۳۷). همچنین از لحاظ جمعیتی بر اساس آمارهای رسمی سال ۱۳۹۰، نسبت جنسی این سکونتگاه بیانگر این امر است که به ازای هر ۱۰۰ زن، ۱۰۴ مرد وجود دارد. گفتنی است که نسبت جنسی جمعیت در آمارهای رسمی سال ۱۳۸۵، ۱۰۷ بوده که این میزان با وضعیت کنونی نشان از بهبود وضعیت جنسی جمعیت در این سکونتگاه می‌باشد. علاوه بر این بهبود وضعیت جنسی نشان از افزایش اشتغال در ناحیه منفصل شهری نایسر است. از طرف دیگر ساختار سنی جمعیت نشان‌دهنده‌ی کاهش میزان جوانان (۱۸ - ۳۵ سال) در ناحیه را دارد. مقایسه این دو معیار گویای مهاجرت و خروج بخشی از نیروی جوان به نواحی و شهرهای دیگر برای کسب اشتغال است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۶: ۸۴). میانگین امتیازی این شاخص بر اساس جدول شماره ۱\*، ۳/۵۵ می‌باشد که نزدیک به امتیاز مطلوب و قابل قبول است، اما برای رسیدن به وضعیت مطلوب و به‌التبع تاثیرگذاری بر کیفیت مسکن و نیز امنیت تصرف، باید برنامه‌ریزی دقیقی تدارک دیده شود.

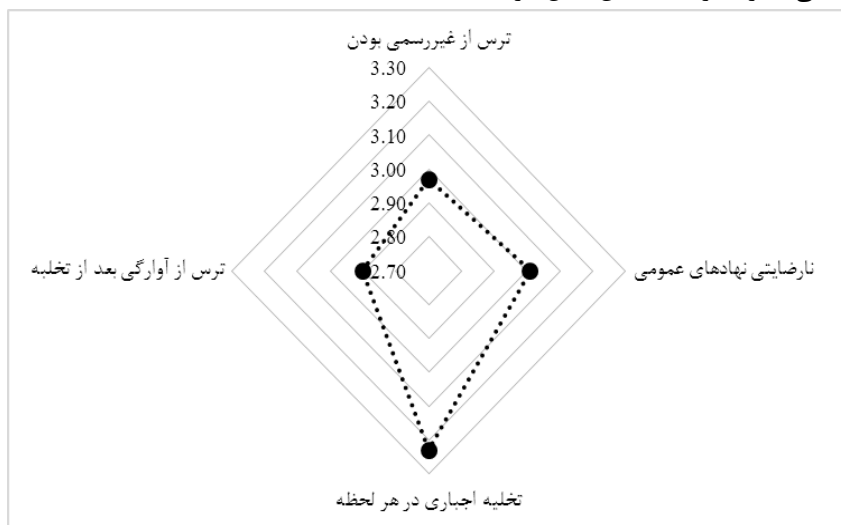
### شاخص‌های تجربه‌محور (ادراکی)

- ترس از غیررسمی بودن: با توجه به مصاحبه‌های صورت گرفته در محدوده، بیشترین نگرانی درباره‌ی برخورد دستگاه‌های مدیریت شهری با محدوده است. میانگین امتیاز ساکنان محله به این شاخص برابر با ۲/۹۷ بوده که کمتر از حد مطلوب است که نشانگر نگرانی خانوارها می‌باشد.

- نارضایتی نهادهای عمومی از اسکان در محدوده: در نظرسنجی گرفته شده از ساکنان محله، میانگین نگرانی از میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در محدوده نایسر برابر ۳/۰۱ بوده که با توجه به آن میل به سمت ناامنی احساس می‌شود. مردم در این محدوده از کمبود خدمات شهری شکایت داشته و معتقدند شهرداری و نهادهای مسئول رغبتی برای ایجاد چنین فضاهایی در سطح محدوده نداشته و ندارند. در واقع عدم سرمایه‌گذاری شهرداری در زیرساخت‌های خدماتی دلیل عمده‌ی این احساس نگرانی بوده است.

- تخلیه اجباری در هر لحظه: با توجه به اینکه میانگین امتیاز ساکنان محله به این شاخص برابر با ۳/۲۳ بوده، احتمال تخلیه‌ی اجباری در نزد ساکنان هر چند به صورت کم‌رنگ، وجود دارد.

- ترس از آوارگی بعد از تخلیه: این شاخص در سکونتگاه‌های غیررسمی و به خصوص در محدوده نایسر، به طور عمده با توان اقتصادی خانوارها گره خورده است. در بررسی‌های انجام شده، هر چه میزان نگرانی از این شاخص بیشتر بوده، توان اقتصادی خانوارها پایین‌تر بوده است. میانگین امتیاز ساکنان به این شاخص برابر با ۲/۹۰ بوده که نشان‌دهنده‌ی این است که این شاخص در جهت ایجاد ناامنی تصرف برای ساکنان عمل کرده است.



شکل ۶: رادار چارت میانگین امتیازی شاخص‌های تجربه‌محور

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان)

برای تعیین میزان ارتباط بین عوامل از آزمون رگرسیون چند متغیره استفاده شده است. در رگرسیون چند متغیره، هدف اصلی ایجاد رابطه‌ی ریاضی و تحلیل روابط بین متغیرهاست؛ به طوری که بتوان به کمک آن کمیت یک متغیر مجهول را با استفاده از متغیر یا متغیرهای معلوم تعیین کرد. مطابق جدول ۱۰، نتایج این آزمون نشان می‌دهد که هر سه عامل امنیت قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور بر امنیت تصرف تاثیر معنادار و مثبت دارند. میزان تاثیرگذاری عامل امنیت تصرف مشارکتی بر امنیت تصرف بیشتر بوده است؛ زیرا ضریب استاندارد شده‌ی آن ۰,۱۱۴ بوده است، در حالی این موضوع درباره‌ی امنیت تجربه‌محور و قراردادی به ترتیب برابر ۰,۱۰۰ و ۰,۰۹۴ بوده است. جدول ۱۰: نتایج حاصل از روش آماری رگرسیون چند متغیره بین عامل‌های سنجش امنیت تصرف در

محدوده‌ی نایسر

سطح معناداری	ضرایب استاندارد شده	ضرایب غیراستاندارد	عامل‌ها
--------------	---------------------	--------------------	---------

	B	اختلاف استاندارد	Beta	
امنیت تصرف مشارکتی	.۰۹۷	.۰۳۳	.۱۱۴	.۰۰۴
امنیت تصرف قراردادی	.۱۰۸	.۰۳۶	.۰۹۴	.۰۰۰
امنیت تصرف تجربه‌محور	.۱۰۵	.۰۴۵	.۱۰۰	.۰۳۴

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

در نهایت با توجه به ضرایب استخراج شده از روش رگرسیون چند متغیره می‌توان رابطه‌ی بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محدوده‌ی منفصل شهری نایسر را به شکل معادله‌های خام و استاندارد از طریق آزمون تحلیل مسیر تدوین کرد. با توجه به شکل شماره‌ی ۷، مشاهده می‌شود که همه‌ی اعداد مثبت (+) می‌باشند، که این خود گویای ارتباط مستقیم میان شاخص‌ها می‌باشد. بدین معنی که با افزایش یک شاخص، عامل مورد نظر نیز افزایش خواهد یافت. به عنوان نمونه، شاخص امنیت مشارکتی با توجه به ارتباط مستقیمی که هم با کیفیت کالبدی مسکن و هم با امنیت تصرف دارد (۰/۸۴۶ - ۰/۱۱۴) سبب افزایش امنیت تصرف در محدوده‌ی مورد نظر (نایسر) دارد. از میان شاخص‌های ارائه شده، به ترتیب شاخص‌های امنیت تصرف مشارکتی با ارزش عددی «۰/۸۴۶»، شاخص‌های امنیت تصرف تجربه‌محور با ارزش عددی «۰/۶۵۹» و شاخص‌های امنیت قراردادی با ارزش عددی «۰/۶۰۴» بیشترین تاثیر را بر کیفیت کالبدی مسکن داشته‌اند.



شکل ۷: رابطه‌ی بین امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن بر اساس مدل تحلیل مسیر

منبع: (محاسبه و ترسیم توسط نگارندگان، ۱۳۹۷)

### - آزمون فرضیه

فرضیه تحقیق: (آیا بین کیفیت کالبدی مسکن و امنیت تصرف در ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر ارتباطی وجود دارد؟). نتیجه‌ی آزمون پیرسون نشان می‌دهد، چون شدت همبستگی از ۰/۵ بالاتر

(۰/۸۰۴) و سطح معناداری آن نیز کمتر از ۰/۰۵ است (۰/۰۰۰)، بنابراین فرض ما تایید می‌شود. بدین صورت که ارتباط معناداری بین شاخص‌های امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن در محدوده‌ی مورد مطالعه (ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر) برقرار است.

جدول ۱۱: آزمون فرضیه‌ی تحقیق

سطح معناداری	شدت همبستگی	تعداد	نوع آزمون
۰/۰۰۰	۰/۸۰۴	۴۰۰	پیرسون

منبع: (محاسبه‌ی نگارندگان، ۱۳۹۷)

## ۵- بحث و نتیجه‌گیری

سکونتگاه‌های غیررسمی همواره جزو مهمترین معضلات در بافت‌های شهری ایران می‌باشند. نگران نبودن از دسترسی به مسکن مناسب در سکونتگاه‌های غیررسمی، همواره جزو مهمترین دغدغه‌های ساکنان آن است. اغلب مطالعات انجام شده در این زمینه بیشتر از بعد قانونی و یا ادراکی بوده است و کمتر به همه‌ی ابعاد پرداخته شده است. بنابراین تحقیق حاضر به صورت جامع بر رابطه‌ی بین سه بعد قانونی، ادراکی (تجربه‌محور) و عرفی (مشارکتی) امنیت تصرف و کیفیت کالبدی مسکن می‌پردازد. با استفاده از تحلیل عاملی و رگرسیون چند متغیره، عوامل امنیت تصرف در سه گروه قراردادی، مشارکتی و تجربه‌محور جای گرفتند و برای بررسی کیفیت کالبدی مسکن نیز از چهار شاخص مصالح ابنیه، پوشش ابنیه (سقف)، سطح زیربنا و رضایتمندی ساکنان استفاده شد.

نتایج آزمون رگرسیون نشان داد که نکته مهمی که برای مشارکت ساکنان با میانگین امتیازی (۰/۸۴۶) در این سکونتگاه اهمیت دوچندان یافته، تداوم سنت یادگیری و حس مکان است که به دلیل عدم وجود هویت و حس تعلق به مکان (در نایسر تنها افرادی که در روستای نایسر بوده‌اند، حس مکان بالایی دارند) مشارکت ساکنان با مدیریت شهری را کاهش داده است و نیز نکته جالب توجه در نایسر مشارکت بالای ساکنان با یکدیگر (۴/۰۵) با وجود تفاوت گونه‌بندی اقشار اجتماعی در این سکونتگاه است (اغلب افراد در نقاط مختلف استان کردستان و یا استان‌های مجاور ساکن بوده‌اند)؛ اما به دلیل هراس از دست دادن ملک خود (به دلیل فقدان مجوز ساختمان و ساخت غیررسمی) با نهادهای دولتی مشارکت پایینی دارند. همچنین یافته‌های آزمون میانگین درباره‌ی شاخص‌های امنیت تصرف و تأثیری که روی کیفیت کالبدی مسکن در نایسر می‌گذارد نشان داد که شاخص‌های امنیت تصرف مشارکتی، تجربه‌محور و قراردادی به ترتیب بیشترین تأثیر را داشته‌اند (رجوع شود به جدول شماره ۹). با استفاده از مدل‌های آماری مختلف از قبیل آزمون میانگین، رگرسیون خطی و تحلیل مسیر، نتایج حاکی از آن است که با ارتقای سطح شاخص‌های امنیت تصرف در محدوده‌ی مورد مطالعه (ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر)، سطح کیفیت کالبدی نیز افزایش



می‌یابد. از میان شاخص‌های تبیین‌کننده کیفیت کالبدی مسکن در نایسر (جدول شماره ۷)، میانگین امتیاز سطح زیر بنا (۳/۲۳) از شاخص‌های دیگر بیشتر و میانگین امتیاز شاخص رضایتمندی ساکنین (۲/۹۰) کمترین بوده‌اند.

با توجه به یافته‌های تحقیق، مشاهده گردید که ارائه سند قانونی و رسمی در این محدوده ناچیز است (جدول شماره ۹) و از طرفی میزان ناامنی تصرف زمین بیشتر از حد تعیین شده است، پس می‌توان نتیجه گرفت که تصرف امنیت به عواملی غیر از عوامل قراردادی بستگی دارد. بنابراین پیشنهاد می‌شود که سهم بیشتری از اسناد مساکن قانونی شوند، زیرا قانونی کردن مالکیت یک الزام برای اجرای طرح‌های بهسازی و رویکرد توانمندسازی است. توصیه می‌شود برای قانونی کردن مالکیت در نایسر، از ارائه سند مالکیت برای زمین‌های این محدوده استفاده نشود. از آنجائی که درصد بالایی از ساکنان این محدوده جزو افراد با درآمد پایین جامعه می‌باشند، احتمال می‌رود که بعد از ارائه سند، به علت افزایش قیمت زمین و هزینه‌های رسمی شدن، خانوارها زمین‌های خود را به افراد بالای جامعه بفروشند؛ بنابراین رویکرد پیشنهادی این تحقیق (معادل‌سازی و تطبیق وضعیت با تحقیق رحیمی و عزیزی ۱۳۹۶) استفاده از مالکیت‌های جمعی و مدل‌های اجتماعی محور است. این اقدام سبب افزایش تعلق خاطر شهروندی و هویت اجتماعی ساکنین این مناطق نیز خواهد شد.

## منابع

- ۱- آزادی، شیدا (۱۳۹۵)، **دگردیسی فضایی ناحیه‌ی پیراشهری (مورد پژوهی: نایسر در حومه شهر سنندج)**، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر مظفر صرافی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران

- ۲- احمدی، بهمن؛ امین‌زاده گوهرریزی، بهناز (۱۳۹۵)، تحلیل اثرات پایداری اجتماعی بر میزان ادراک امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی، **مطالعات شهری**، شماره بیستم، صص ۲۹ - ۴۲
- ۳- ایراندوست، کیومرث (۱۳۸۸)، **سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره‌ی حاشیه‌نشینی**. تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری
- ۴- پیران، پرویز (۱۳۸۱)، باز هم در باب اسکان غیررسمی، **فصلنامه هفت شهر**، سال سوم، شماره نهم و دهم
- ۵- حبیبی، کیومرث؛ احمدی، بهمن؛ رحیمی، آرمان (۱۳۹۲)، نقش امنیت تصرف بر کیفیت کالبدی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی (نمونه مورد مطالعه: محله اسلام آباد ۲ شهر ارومیه)؛ **مطالعات برنامه‌ریزی شهری**، سال اول، شماره ۲، صص ۲۹ - ۴۶
- ۶- داداش‌پور، هاشم؛ علیزاده، بهرام (۱۳۸۹)، رابطه بین امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه غیررسمی اسلام آباد شهر تهران، **هویت شهر**، سال پنجم، شماره ۷، صص ۳۱ - ۴۲
- ۷- زبردست، اسفندیار (۱۳۸۱)، سکونتگاه‌های خودرو یک راه‌حل یا مشکلی بدون چاره، **ماهنامه شهرداری‌ها**، سال سوم، شماره ۳۵
- ۸- زنگنه، یعقوب؛ حسین‌آبادی، سعید (۱۳۹۳)، تحلیلی بر امنیت ادراکی تصرف و نقش آن در توانمندسازی و کیفیت مسکن سکونتگاه‌های غیررسمی، نمونه موردی: قلعه نو دهرآز سبزوار، **برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)**، سال چهارم، شماره چهارم، صص ۱۵۷ - ۱۷۸
- ۹- رحیمی، لیلا؛ عزیزی، طیبه (۱۳۹۶)، بررسی ارتباط بین کیفیت کالبدی مسکن و شاخص‌های امنیت تصرف در مناطق حاشیه‌نشین (موردشناسی: محله‌ی وکیل آباد شهر ارومیه)، **جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای**، شماره ۲۵، صص ۲۰۳ - ۲۲۲
- ۱۰- صرافی، مظفر (۱۳۸۱)، به سوی تدوین راهبرد ملی ساماندهی اسکان غیررسمی - از پراکنده‌کاری گزینشی تا هم‌سویی فراگیر، **مجله هفت شهر**، شماره نهم و دهم، انتشارات مسکن و شهرسازی سازمان عمران و بهسازی شهری
- ۱۱- طیبیان، منوچهر؛ احمدی، بهمن (۱۳۹۶)، تحلیلی بر رابطه میان امنیت تصرف و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، نمونه موردی: محله کشتارگاه شهر ارومیه، **معماری و شهرسازی آرمانشهر**، شماره ۱۹، صص ۲۰۷ - ۲۱۵
- ۱۲- کرمی، سروش؛ کرمی، ساناز؛ فخرایی، عباس؛ ذبیحی، حسین (۱۳۹۳)، بررسی میزان تأثیرپذیری کیفیت مسکن از فاکتورهای امنیت تصرف ادراکی (مورد شناسی: سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر همدان)؛ **جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای**، شماره ۱۳، صص ۱ - ۲۰

۱۳- محمدی، اکبر؛ آشوری، کسری؛ رباطی، محمدبشیر (۱۳۹۶)، تبیین و ارزیابی مؤلفه‌های تاب‌آوری نهادی و اجتماعی در سکونتگاه‌های خودانگیخته شهری (مطالعه موردی: ناحیه منفصل شهری نایسر شهر سنندج)، *مطالعات شهری*، شماره ۲۲، صص ۷۵ - ۸۸

۱۴- واحدی یگانه، فرید (۱۳۹۵)، *نقش مشارکت اجتماعات محلی در توسعه پایدار اجتماعی شهرها؛ نمونه موردی: محله سرتپوله سنندج*، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته‌ی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر ژیلما سجادی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران

- 15- Agbola, Tunde and Agunbiade, Elijah, (2009), **Urbanization, Slum Development and Security of Tenure**: the Challenges of Meeting millennium Development Goal 7 in Metropolitan Lagos, Nigeria, This Chapter is from the volume: de Sherbiniin.
- 16- Bright, E. M. (2003). Reviving America forgotten neighborhoods: an investigation of inner city revitalization efforts (Vol. 13). **Psychology Press**.
- 17- De Soto, H. (2000). **The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Failed Everywhere Else**. New York: Basic Books.
- 18- De Souza, F. A. (2001). Perceived security of land tenure in Recife, **Brazil. Habitat International**, 25(2), 175-190.
- 19- Doebele, W. (1998). **Selected Issues in Urban Land Tenure; Urban and Policies: Issues and Opportunities**. Washington D.C.: World Bank.
- 20- Durand-Lasserve, A., (2006). **Informal settlements and the Millennium Development Goals: global policy debates on property ownership and security of tenure**. Global Urban Development Report. UN.
- 21- Durand-Lasserve, A., & Royston, L. (Eds.). (2002). **Holding their ground: secure land tenure for the urban poor in developing countries**. Earthscan.
- 22- Garau, P., Sclar, E. D, & Carolini, G. Y. (2005). **A home in the city: improving the lives of slum dwellers: (achieving the millennium development goals)**. Earthscan.
- 23- Harvey, D (2010). **Social justice and the city**, Vol 1. University of Georgia press.
- 24- Huchzermeyer, M., & Karam, A. (2006). **Informal settlements: a perpetual challenge?** www. jutaonline .co.za.
- 25- Jenkins, P, (2001), Strengthening access to land and housing for the poor in Maputo, Mozambique, **International Journal of Urban and Regional Research**, 23(3).
- 26- Luke Kiddle, (2011), **informal settlers, perceived security of tenure and housing consolidation: CASE STUDIES FROM URBAN FIJI**.
- 27- Macedo, J. (2008). "Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy VS. Legality in Brazilian cities", **Land Use Policy** 25, 259 – 270.
- 28- Mukhija, V. (2001). "Enabling Slum Redevelopment in Mumbai: Policy Paradox in Practice", **Housing Studies**, 18, 213-222.
- 29- Porio, E, & Crisol, Ch. , (2004), Property rights , Security of Tenure and the urban poor in Metro Manila. *Habitat International*, No: 28.
- 30- UN-HABITAT, (2006), **State of the world cities**, London, Earthscan.
- 31- Un Habitat (2003). **The Challenge of Slums**, United Nation Human Settlements Programme.
- 32- Van Gelder, J.L., (2009), Legal tenure security, perceived tenure security and housing improvement in Buenos Aires: an attempt towards integration. **International Journal of Urban and Regional Research** 33.

- 33- 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**.
- 34- Winayantia, Lana&, C. Lang, Heracles, (2004), Provision of urban services in an informal settlement: a case study of Kampung Penas Tanggul, **Jakarta. Habitat International 28 - 41-65**.