

بررسی راهکارهای اجرایی افزایش کیفیت مسکن و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی با رویکرد ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی، نمونه موردی: شهر همدان^۱

ساناز کرمی

کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد همدان، همدان، ایران

کیانوش ذاکر حقیقی^۲

دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد همدان، همدان، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۵/۱۲/۱۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۰۹/۰۱

چکیده

اسکان غیررسمی یکی از نمودهای بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها (به ویژه شهرهای بزرگ) به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمان و برنامه‌ریزی رسمی شهرسازی، با تجمعی از اقشار کم درآمد و سطح نازلی از کمیت و کیفیت مسکن شکل می‌گیرد و با عناوینی همچون حاشیه‌نشینی، اسکان غیررسمی، سکونتگاه‌های خودرو شناخته می‌شود. بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و زیستی سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان، نشان از پایین بودن کیفیت مسکن در این بخش‌ها دارد. پایین بودن کیفیت مسکن در اسکان‌های غیررسمی ناشی از عوامل بسیاری همانند: پایین بودن میزان درآمد، فقدان مالکیت قانونی، عدم حمایت‌های دولتی و سیاسی از محله و غیره می‌تواند باشد. در این تحقیق سعی شده است که سیاست‌های کاربردی تحول کیفیت مسکن و امنیت تصرف به روش‌های کمی در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان بررسی شود. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و بر مبنای روش‌های اسنادی و ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی اجرا شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که راهبردهای: طراحی و اجرا پروژه‌های محرک توسعه در این سکونتگاه‌ها؛ حمایت و تقویت نهادها و سازمان‌های موجود در زمینه تأمین مسکن اقشار کم درآمد؛ تصویب قانون جهت هدایت منابع مالی در دسترس برای تولید مسکن عمومی، بالاترین اولویت را در ارتقاء کیفیت مسکن و امنیت تصرف دارند.

واژگان کلیدی: سکونتگاه غیررسمی، ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی (QSPM)، کیفیت مسکن، امنیت تصرف

۱- مقاله حاضر برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد ساناز کرمی با راهنمایی دکتر کیانوش ذاکر حقیقی در دانشگاه آزاد اسلامی واحد همدان بوده است.

۲- کیانوش ذاکر حقیقی (نویسنده مسئول) k.zakerhaghighi@gmail.com

مقدمه

اسکان غیررسمی عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری می‌باشد. این گونه سکونتگاه‌ها در واقع مشکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم‌درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر می‌باشد که به صورت کاملاً سازمان‌نیافته (خودرو و فاقد مجوز رسمی از نهادهای شهری) ایجاد می‌گردد (صرافی، ۱۳۸۱، ص ۶). 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 سکونت آنها در مدت زمان بسیار کوتاه شکل می‌گیرند. هرچند شاید نتوان به یک تعریف جامع و فراگیر در توصیف ویژگی‌های این نواحی رسید که تمامی وجوه حاکم بر این مناطق را بازگو نماید؛ لیکن در یک برداشت کلی می‌توان ایجاد این نواحی در شهرها را جزئی از فرایند عدم تعادل شهری/ منطقه‌ای و سازگاری دوگانه اقتصادی در جامعه تلقی کرد که منجر به تغییر مکانی جمعیت از نواحی فقیر و توسعه نیافته روستایی به سوی نواحی برتر شهری 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. هماهنگی با این نیاز اجتماعی، فرصت‌طلبی گروه‌های سودجو و رانت‌خواری زمین، به عنوان یک فعالیت اقتصادی، عامل تشدیدکننده محسوب شده و زمینه لازم در گسترش آن را پدید می‌آورد (پیران، ۱۳۸۲، ص ۵۲). شاخصه‌های چنین مناطقی معمولاً با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت مالکیت زمین، سکونت خانوارهای کم‌درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (هاروی، ۱۳۷۶، ص ۷۲). از میان این عوامل، عامل ناامنی تصرف در سال‌های اخیر توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی^۱ را به خود جلب کرده است. بطوری که در سال ۲۰۰۳ سازمان اسکان بشر، از ناامنی تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی به عنوان عامل اصلی محرومیت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی یاد کرد (UN-Habitat: 2003).

در حال حاضر درصد بالایی (حدود ۸۰ درصد) از مردم سراسر جهان، در معرض از دست دادن محل زندگی خود هستند و این مسئله در کشورهای بسیاری از جهان که درصد بالایی از مردم در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند، شدت بیشتری به خود گرفته است (ایراندوست، ۱۳۸۸: ۳۲). اسکان غیررسمی یکی از نمودهای بارز فقر شهری است که در درون یا مجاورت شهرها (بوئزه 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). واژه «اسکان غیررسمی» در حقیقت اصطلاحی منسوب به غرب است که سابقه آن به نوشته‌های متفکرینی چون رابرت پارک، اورت استون، جان ترنر و چارلز آبرامز برمی‌گردد (پیران، ۱۳۸۲: ۵۲). از آنجایی که اسکان‌های غیررسمی، عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری می‌باشد؛ بنابراین به این سکونتگاه‌ها نبایستی به عنوان بخشی از بحران کشوری مسکن، بلکه بایستی به عنوان سهم فقرا، برای حل مسئله خودشان نگریسته شود (گیلبرت و همکاران، ۱۳۷۵: ۲۳). مشخصه‌های

¹ UN-Habitat, Global Campaign for Secure Tenure, The Cities Alliance, and World Bank

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)

مرور ادبیات اسکان‌های غیررسمی در ایران نشان می‌دهد که شکل‌گیری اسکان‌های غیررسمی در ایران، مربوط به دهه‌های بعد از سال‌های ۱۳۴۵ می‌باشد. رشد شتابان جمعیت و تحولات ساختاری نظام اقتصادی روستایی ایران بعد از سال‌های ۱۳۴۵ سبب مهاجرت جمعیت روستایی به شهرها گردید. در این میان، بیشتر مهاجران که توانایی مالی و اقتصادی استقرار و سکونت در محدوده رسمی شهر و پرداخت هزینه مسکن و اقامت در محدوده قانونی شهرها را نداشتند، برای تأمین سر پناه خود بویژه در شهرهای بزرگ به حاشیه یا مناطق غیر قانونی شهرها هجوم آوردند. هر چند که شدت و حجم این مسئله در استان‌های کشور و شهرهای آنها بسته به شرایط اقتصادی و تمرکز صنایع متفاوت است. آنچه مسلم است این می‌باشد که پدیده اسکان غیررسمی یکی از مهمترین مشکلات شهرهای بزرگ از جمله: تهران، مشهد، تبریز، اصفهان، همدان، کرمانشاه، اهواز است. برآورد می‌شود یک هفتم جمعیت این شهرها در سکونتگاه‌های غیررسمی ساکن باشند (لاکویان، ۱۳۶۴: ۳۱). از میان شهرهای بزرگ کشور، کلانشهر تهران به دلیل عوامل مختلفی همچون مرکزیت سیاسی، تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، صنعتی و خدماتی، بیشتر از سایر شهرها از مهاجرپذیری و سکونت غیررسمی جمعیت مهاجر برخوردار بوده و از این جهت نیز مطالعات زیادی توسط نهادها و محققان در این زمینه انجام شده است. با وجود این سابقه، در زمینه امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی، به صورت جدی کاری انجام نشده است؛ بر این اساس، تحقیق حاضر می‌تواند در این زمینه راهگشا باشد.

واقعیت این است که تأمین حق سکونت یک اصل لازم و اساسی برای بهبود شرایط زندگی فقرا و سکونتگاه‌های فقیرنشین به شمار می‌رود و از بهترین راه حل‌های کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها بحساب 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). علاوه بر این به رسمیت شناخته شدن حق سکونت بر شرایط اقتصادی خانوار نیز تأثیر می‌گذارد؛ چنانکه هرناندو دستو می‌گوید: "خانه‌های بدون سند مالکیت سرمایه مرده^۱ است، که تنها خاصیت سرپناه را دارد. در حالی که 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). ارتقاء امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی همچنین می‌تواند زمینه ساز ارتقاء بهبود محیط زندگی فقرا باشد؛ چنانچه بر اساس تجارب دهه هفتاد، لاکویان معتقد است ساکنان محله‌های غیررسمی منابع و مهارت‌ها و انگیزه لازم برای تأمین سرپناه را دارا هستند و در صورت تأمین حق سکونت و منابع لازم، قادرند شرایط مسکن و زندگی خود را ارتقاء بخشند (لاکویان، ۱۳۶۴، ۳۱). حتی تأمین حق سکونت به عنوان زمینه و انگیزه‌ای در ایجاد زمینه‌های همکاری داوطلبانه برای بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی نیز مورد توجه است. بنابراین نبود امنیت

¹ Dead Capital

تصرف، کوشش برای بهبود محیط مسکونی را با مانع روبه رو می‌کند؛ از این رو بر سرمایه گذاری در سکونتگاه‌ها و در نتیجه تشدید فقر و محرومیت اجتماعی مؤثر واقع می‌شود. در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری توجه زیادی را به خود معطوف کرده است؛ این امر باعث اهمیت موضوع برای سازمان‌های جهانی و ایجاد جریان فکری نوینی 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 شده که امنیت تصرف منجر به ایجاد انگیزه سرمایه گذاری در مسکن، تحریک ابتکارکش اقتصادی، کاهش فقر، افزایش محافظت از خدمات و زیر ساخت‌های شهری، بهبود شرایط بهداشتی، ایجاد اعتبار، توانمند سازی بازارهای زمین و ایجاد انگیزه در ساکنان در همکاری با دولت و سازمان‌های محلی می‌شود (داداش پور و دیگران، ۱۳۸۹).

این در حالی است که مرور ادبیات و طرح‌ها و برنامه‌های ساماندهی و بهسازی انجام شده در ایران نشان می‌دهد که هنوز رویکرد غالب این طرح‌ها در زمینه مالکیت، رویکرد قانونی یا همان ارائه سند مالکیت و قانونی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی است و به مالکیت در یک طیف سیاه و سفید - قانونی / غیرقانونی - نگاه شده است. این امر، از کارایی این طرح‌ها در سکونتگاه‌های غیررسمی تا حد زیادی کاسته است.

مساله مهم دیگر در زمینه مسکن در کشورهای در حال توسعه، بی توجهی و از یاد بردن اقشار کم درآمد شهرها در برنامه‌های تأمین مسکن است که این مساله به وضوح در طرح‌های توسعه شهری تهیه شده در ایران قابل مشاهده است. این امر به معنای این است که برای این قشر از جامعه شهری در برنامه‌ریزی‌های رسمی کشور جایی در نظر گرفته نشده است. این در حالی است که مقوله مسکن از جمله مهمترین و اساسی‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اجتماعی و اقتصادی است. پس باید تأمین مسکن اقشار کم درآمد به لحاظ کیفی و کمی مورد توجه در برنامه‌های مسکن در کشورمان باشد. به لحاظ اقتصادی نیز کشور ما دارای روند تورمی است و این امر باعث می‌شود تنها بخشی از خانوارهای با درآمد متوسط و بالا توان ورود به بازار مسکن را داشته باشند. و در این میان اقشار آسیب‌پذیر اقتصادی و دارای درآمد کم از دسترسی به مسکن مناسب محروم می‌شوند. شرایط نامناسب مسکن اقشار کم درآمد شهری در ایران، بر مساله تأمین مسکن بارها تاکید داشته است. طوریکه در اصل ۳۱ قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و هر خانوار ایرانی دانسته شده است. در بند ۴۳ قانون اساسی تأمین نیازهای اساسی نظیر مسکن برای تأمین استقلال اقتصادی و ریشه کن کردن فقر و محرومیت در کشور تاکید شده است. اما علی رغم این موارد قانونی وضعیت مسکن اقشار کم درآمد در ایران هنوز به خوبی ساماندهی نشده است. حتی برخی از کارشناسان موضوع بر این عقیده هستند در صورت ادامه این روند وضعیت موجود وخیم‌تر می‌شود، زیرا ایران جز اندک کشورهایی است که فاقد نظام مالی مسکن ویژه کم درآمدهاست.

از نظر جغرافیایی مساله تأمین مسکن و به خصوص تأمین مسکن اقشار کم درآمد در تمامی شهرهای ایران وجود دارد. بررسی شرایط کالبدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و زیستی در سکونتگاه‌های غیررسمی کلان شهر همدان نیز نشان از پایین بودن کیفیت مسکن در این بخش‌ها دارد. پایین بودن کیفیت مسکن در اسکان‌های غیررسمی ناشی از عوامل بسیاری همانند: پایین بودن میزان درآمد، فقدان مالکیت قانونی، عدم حمایت‌های دولتی و سیاسی از محله و غیره می‌تواند باشد. در این تحقیق سعی شده است که وضعیت امنیت تصرف و کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی کلان شهر همدان بررسی شود و راهکارهایی اجرایی تدوین گردد. برای رسیدن به این هدف، به بررسی محدوده مطالعاتی، روش تحقیق و تعیین شاخص‌های مربوطه می‌پردازد. سپس، بررسی مفاهیم، ابعاد و رویکردهای رایج در مورد امنیت تصرف را مورد توجه قرار می‌دهد و در نهایت مقاله با تحلیل یافته‌ها، جمع‌بندی و نتیجه‌گیری و نیز ارائه پیشنهادات مشخص پایان می‌پذیرد. سؤال اصلی این پژوهش شامل: استراتژی‌ها و برنامه‌های لازم به منظور ارتقاء کیفیت مسکن اقشار کم درآمد و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان کدام است؟

کیفیت مسکن و امنیت تصرف مسکن

ایده 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 تأثیر شرایط اقتصادی و سیاسی حاکم بر کشورها، برنامه‌های متنوعی برای افزایش میزان امنیت تصرف در اکثر کشورها به وجود 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 برنامه 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 (De Soto, 2001; Payne, 2000). 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 کاریو 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 فقرای شهری به دهک‌های بالای جامعه - مواجه شد و این رویکرد را با چالش مواجه کرد (Van Gelder, 2007, p.221). در سال‌های بعد تحت تأثیر تلاش‌ها و تحقیقاتی عملی که توسط محققین همچون دوسوتو^۱، ترنر^۲ و وان گلدرد^۳ صورت گرفت، مشخص گردید که برای ارتقاء 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.

بین در سال ۲۰۰۱ از برنامه‌های ارائه سند مالکیت در اسکان‌های غیررسمی، به دلیل دسته‌بندی خشک (از قانونی تا غیرقانونی) سیستم‌های تصرفی و جابجایی‌های صورت گرفته در بازارهای زمین و مسکن انتقاد کرد. وی نشان داد که تعیین و دسته‌بندی سیستم‌های تصرف زمین (از قانونی تا فراقانونی) و مداخله دولت در هر یک از این زیر بازارها (دسته‌های تصرفی)، تأثیرات مستقیم و غیر مستقیمی در زیر بازارهای دیگر دارد (Payne, 2001).

سال ۱۹۹۵ بانک جهانی با جمع‌بندی از برنامه‌های سند محور در اسکان‌های غیررسمی، به این نتیجه رسید که فرایند صدور و ارائه سند قانونی در اسکان‌های غیررسمی، به علت ناتوانی مالی ساکنان محلات غیررسمی، با بی رغبتی

¹ De soto

² Turner

³ Van Gelder

ساکنان همراه شده است. همچنین این مبنای نظری، منجر به بورس بازی و احتکار زمین شده و به علت بی توجهی به گرایش‌ها و منافع زنان و بچه‌ها، منجر به ایجاد بی‌عدالتی در این محلات شده است (Shatkin, 2004: 54).

این انتقادات از برنامه‌های سند محور منجر به تغییر جهت فکری این برنامه‌ها شد. در سال‌های بعد توجه به عوامل فراقانونی، عرفی و ادراکی در این برنامه‌ها گنجانده شد و مطالعات بسیاری در این زمینه انجام گردید. تا اینکه در سال ۲۰۰۹ توسط وان گلدر یک "چهارچوب نظری برای سنجش امنیت تصرف" تدوین گردید که مسیر لازم را برای ارائه یک نظریه متقن در این زمینه باز کرد. در این چهارچوب نظری، امنیت تصرف زمین متأثر از سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است. امنیت تصرف قانونی میزان امنیتی است که از نوع مالکیت خانوار ناشی می‌شود و امنیت تصرف عرفی آن امنیتی است که ناشی از عوامل فراقانونی، همانند اندازه سکونتگاه، مدت زمان سکونت خانوار در محله، میزان همبستگی سازمان‌های محلی، حمایت‌های سیاسی و غیره است. همچنانکه امنیت تصرف ادراکی، آن امنیتی است که خانوار از موقعیت تصرفی خود ادراک می‌کند و ناشی از عوامل قانونی و عرفی با هم است.

در سال‌های اخیر، غیررسمی شدن مسکن شهری و ناامنی مالکیت، توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی را به خود جلب کرده است. این امر منجر به ایجاد جریان‌های فکری نوین در زمینه ارتقاء امنیت تصرف در مباحث آکادمیک در دانشگاه‌ها و مراکز تحقیقاتی شده است. در اغلب این مطالعات، بحث ایجاد امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی، برای بهبود شرایط ساکنان لازم دانسته شده است. در این تحقیقات فرض بر این است که امنیت تصرف، منجر به ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک، ابتکار و 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 (Van gelder, 2009:1). در سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران آمده است که مسأله بلا تکلیفی 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 انگیزه سرمایه‌گذاری، مشارکت اجتماعی و همبستگی آنها با جامعه شهری شده است (شرکت عمران و بهسازی، سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، ۱۳۸۲). 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 ساده قانونی اولیه خود فاصله گرفته و وارد بحث‌های روانشناسی اجتماعی شده است. مطابق یافته‌های جدید، امنیت تصرف دارای ابعاد سه‌گانه قانونی، عرفی و ادراکی است و بدون در نظر گرفتن این ابعاد قابل تعریف نیست (Van Gelder, 2009:3). در واقع امروزه امنیت تصرف از سه بعد قانونی، غیررسمی و ادراکی تعریف می‌شود که در ذیل دربار هر یک از آنها توضیحاتی ارائه می‌شود.

الف) امنیت تصرف قانونی^۱: 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

^۱. Legal tenure security

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 مالکیت محور می‌باشد (Van Gelder, 2009:4).

ب) امنیت تصرف غیررسمی (در عمل): در این رویکرد، امنیت تصرف از طریق عوامل فرا قانونی همچون میزان همبستگی سازمان‌های اجتماعی محل، اندازه 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 این گونه سکونتگاه‌ها را به رسمیت بشناسد، قدرت می‌گیرد (همان).

ج) امنیت تصرف ادراکی^۱: این نوع از امنیت تصرف، حالت ذهنی داشته و مربوط به ادراک ساکنین از موقعیت تصرفی خود می‌باشد؛ یا به عبارت بهتر میزان امنیتی است که خانوارها از موقعیت تصرفی خود احساس می‌کنند. به گفته دوبلی (Doebele, 1978:111) "امنیت تصرف یک چیز ذهنی است و بیشتر متوجه درک ساکنان از موقعیت تصرفشان است". 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 تصرفشان نمی‌باشد. در جدول ۱ برای درک بهتر این مفهوم عناصر اصلی امنیت تصرف زمین آمده است.

لازمه تحقیق برای موضوع خاص، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله مراتبی هر یک از عناصر در فرآیند تحقیق است. این مهم از طریق تعریف مفاهیم، ابعاد، مؤلفه‌ها و متغیرها امکان‌پذیر می‌شود و از این راه امکان بررسی پرسش‌ها و فرضیه‌های تحقیق و سنجش آنها و نهایتاً دستیابی به اهداف تحقیق به روش علمی و عملی به وجود می‌آید. بر این اساس، برای دستیابی به هدف تحقیق لازم است که ابتدا ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف شناسایی گردد و برای دستیابی به مؤلفه‌ها و شاخص‌های امنیت تصرف، منطقی‌ترین راه استفاده از تجارب و نوشته‌های جهانی و داخلی می‌باشد. مطابق بررسی‌های انجام شده توسط نگارندگان، برای سنجش میزان امنیت ادراکی تصرف از ۱۱ شاخص ذهنی و برای سنجش کیفیت مسکن از پنج شاخص کالبدی استفاده شده است که این شاخص‌ها به طور خلاصه در جدول ۱ آمده است.

جدول ۱: شاخص‌های تحقیق در برداشت میدانی و سنجش وضعیت

شاخص‌های تحقیق	فاکتورهای سازنده شاخص
امنیت ادراکی تصرف زمین و مسکن	نگرانی از نوع تملک؛ نگرانی از عدم ارائه تسهیلات شهری توسط شهرداری؛ نگرانی از غیر رسمی بودن محله؛ نگرانی از بی‌خانمانی بعد از تخلیه محله؛ نگرانی از احتمال تخلیه محله در هر لحظه؛ نگرانی از احتمال تخلیه محله در ۵ سال آینده؛ نگرانی خانوار از عدم حمایت فامیل و سازمان‌های محلی؛ نگرانی از عدم حمایت سیاسی و دولتی از محله؛ میزان نارضایتی شهرداری از سکونت در این محله، سطح درآمد خانوار، میزان پس‌انداز سالانه خانوار.
کیفیت مسکن	مساحت زیر بنا، نوع مصالح و پوشش سقف، جنس‌نما، کیفیت ساخت و تعمیر و نگهداری

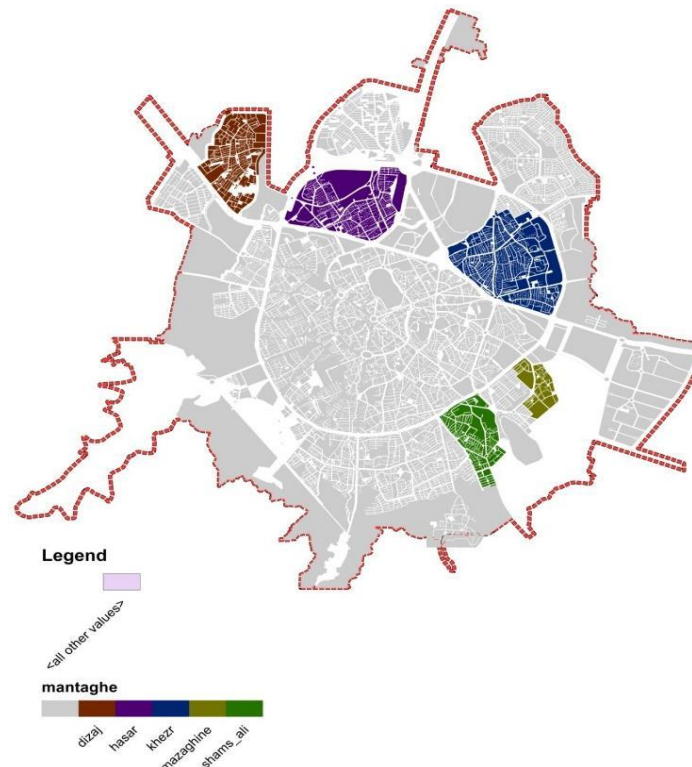
منبع: نگارندگان

^۱. Perceived tenure security

مواد و روش‌ها

تحقیق مورد از نظر نوع و ماهیت، از جمله پژوهش‌های برنامه‌ریزی از نوع راهبردی و کاربردی می‌باشد. محدوده مطالعاتی پژوهش بخشی از شهر همدان (سکونتگاه‌های غیر رسمی این شهر) است. بر مبنای مطالعات اسناد فرادست، این محلات در شهر همدان در زمره مناطق اسکان غیررسمی محسوب می‌شوند: شاه پسند؛ محله شاه پسند یا اسلام آباد و حصار پیازکاران و حصار امام؛ منطقه خضر، مجیدآباد و کشتارگاه؛ منطقه پشت سیلو؛ منطقه حصار حاج شمسعلی؛ منطقه مزدقینه؛ منطقه نایب احمد و سنگ سفید؛ بخش‌هایی از منطقه منوچهری؛ دیزج و کوی ولی عصر؛ بخش‌هایی از شهرک مدنی؛ روستاهای متصل به شهر مانند قاسم آباد و ...؛ پشت پایانه مینی بوس‌ها؛ بخش‌هایی از انبار نفت و تپه مصلی و غیره.

حاشیه‌نشینی و مسائل مربوط به آن یکی از مهم‌ترین مسائل مدیریت شهری کشور ماست و طبق آمارها، در حال حاضر حدود ۸ میلیون نفر از جمعیت شهری کشور را در خود جای داده است.



شکل ۱: جایگاه سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر همدان منبع: نگارندگان

به منظور گردآوری اطلاعات مورد نیاز این پژوهش نیز به طور همزمان از دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی استفاده می‌شود. در بخش مطالعات میدانی از فن مصاحبه و جلسات بحث با کارشناسان این مقوله استفاده خواهد شد. در روش کتابخانه‌ای نیز، علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات مربوط به بنیان‌های نظری تحقیق که با منابع خارجی و داخلی بدست آمده است، برخی از داده‌های موجود در رابطه با حجم فقر و مشخصات مسکن و خانوار در شهر همدان، از منابعی همچون نتایج طرح هزینه و درآمد خانوارهای همدان، طرح جامع مسکن استان همدان، طرح ساختاری راهبردی همدان و ... استخراج شده است. داده‌های موجود در اسناد و تحقیقات گذشته، کتب و پایان‌نامه‌های مرتبط

انجام شده، استفاده از تجربیات دیگر کشورها، آمارهای رسمی، اسناد و مدارک سازمانی مورد بررسی قرار می‌گیرد. در واقع برای درک و شناسایی درست مساله تحقیق و دستیابی به پاسخ و راه حل‌های تحقیق، با تشکیل گروهی با همکاری کارشناسان مختلف مربوط به مسکن در سطح استان و شهر همدان مصاحبه‌ها و پرسش نامه‌ای توسط آنها تکمیل گردید. بدین ترتیب اطلاعاتی از طریق مصاحبه و پرسش نامه جمع‌آوری شده و با تجزیه و تحلیل این اطلاعات به سئوالات تحقیق جواب داده می‌شود. و در نهایت با استفاده از روش برنامه‌ریزی راهبردی کمی، راهبردهای مناسب جهت ارتقاء امنیت تصرف و کیفیت مسکن سکونتگاه‌های غیررسمی در همدان ارائه می‌گردد.

فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM)

ماتریس ارزیابی عوامل خارجی: برنامه ریزان راهبردی با استفاده از ماتریس ارزیابی عوامل خارجی می‌توانند عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، بوم شناختی، محیطی و سیاسی و... را مورد ارزیابی قرار دهند. برای تهیه این ماتریس پنج مرحله به شرح زیر طی می‌شود:

- ۱- عوامل شناخته شده داخلی و خارجی فهرست می‌شوند؛
- ۲- به هر یک از عواملی که موجب موفقیت می‌شود رتبه ۱ تا ۵ داده می‌شود؛
- ۳- به این عوامل وزن یا ضریب داده می‌شود. این ضریبها از صفر (بی اثر) تا ۱ (بسیار مهم) نرمال می‌شوند؛
- ۴- ضریب هر عامل در رتبه مربوطه ضرب می‌شود تا امتیاز نهایی به دست آید؛
- ۵- مجموع امتیازهای متعلق به هر یک از متغیرها به دست آورده می‌شود تا بتوان مجموع امتیازهای سیستم را تعیین کرد.

تعیین حجم نمونه و روش نمونه‌گیری

جامعه آماری برنامه‌ریزی راهبردی کمی از کارشناسان و دست اندرکار در بخش مسکن شهری همدان استفاده شده است و حجم نمونه آماری ۵۵ نفر می‌باشد. با توجه به خروجی مرحله اول و سوات تدوین شده از مشاهدات و برداشت‌ها، پرسش نامه‌ای برای این گروه با توجه به اهداف تحقیق جهت تعیین دقیق فرصت‌ها، تهدیدها، قوت‌ها و ضعف‌ها تهیه شده است. انتخاب نمونه هم به این ترتیب بوده است که در این تحقیق سعی شده است که مسئولان از سازمان‌ها و اداراتی انتخاب شوند که در زمینه مسکن و شهرسازی فعالیت دارند، زیرا این امر به نتیجه بهتر تحقیق کمک بیشتری می‌کند. بنابراین از شش بخش ذکر شده در جدول ۲ مسئولان و کارشناسانی جهت پاسخ به پرسش نامه‌ها انتخاب گردیدند.

جدول ۲- نهادهای پاسخ‌دهنده به پرسش نامه

ردیف	نهادهای پاسخ‌دهنده	تعداد پاسخگو
۱	شهرداری همدان (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴)	۸
۲	سازمان مسکن و شهرسازی همدان	۶
۳	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی همدان	۵
۴	شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری	۱۲
۵	مهندسین مشاور دارای فعالیت در همدان	۲۴

منبع: یافته‌های پژوهش

یافته‌های تحقیق

در این بخش داده‌های جمع‌آوری شده از پرسشنامه‌ها که بین ۵۵ نفر از متخصصین و کارشناسان حوزه مسکن در

شهر همدان توزیع شده بود، مورد تجزیه و تحلیل آماری قرار می‌گیرد. این افراد عموماً در رشته معماری و شهرسازی تحصیل کرده و جزء اعضای مهندسين مشاور یا کارشناسان دولتی بودند. نظرسنجی در دو مرحله انجام شد. یک بار در مرحله ارزش‌گذاری آیتم‌های سوات و یک بار هم اولویت‌سنجی راهبردها. اطلاعاتی که از اجرای پرسشنامه‌ها به دست آمد، جمع‌آوری، کدگذاری و وارد رایانه شد و با استفاده از نرم افزار SPSS ورژن ۲۰ مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. به طور کلی مطالب این بخش در دو قسمت ارائه می‌شود؛

اول: با به کارگیری آمار توصیفی نظیر میانگین، انحراف معیار، فراوانی و درصد فراوانی و نمودار میله‌ای به توصیف ویژگی‌های عمومی جمعیت نمونه پرداخته‌ایم.

دوم: در این قسمت با استفاده از روش ارزیابی کمی راهبردها QSPM به تحلیل و ارزیابی اولویت‌ها و میزان قابلیت اجرا آنها توسط کارشناسان حوزه مسکن شهر همدان پرداخته خواهد شد.

آمار توصیفی روش‌هایی هستند که به منظور خلاصه کردن دسته‌های بزرگی از داده‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرند. یکی از کاربردهای آمار توصیفی آن است که با استفاده از چندین شاخص و نمودار ویژگی‌های جمعیت مورد بررسی را برای خوانندگان قابل درک و فهم می‌کند. در این قسمت با استفاده از شاخص‌های توصیفی (فراوانی، درصد فراوانی، میانگین، انحراف معیار و همچنین نمودار میله‌ای) سعی می‌شود تا ویژگی‌های جمعیت شناختی نمونه مورد بررسی مشخص گردد.

با توجه به اطلاعات جدول زیر در این تحقیق مجموعاً ۵۵ پرسشنامه بین افراد نمونه توزیع شد که از این تعداد ۵۳ پرسشنامه به طور صحیح و ۲ پرسشنامه نیز به طور ناقص تکمیل شده بود که از تجزیه و تحلیل آماری کنار گذاشته شد. همچنین از مجموع ۵۳ نفر مورد بررسی ۴۴ نفر (۸۳٪) را پاسخگویان مرد و ۹ نفر (۱۷٪) درصد) را نیز پاسخگویان زن تشکیل داده‌اند.

جدول ۳- توزیع جمعیت آماری کارشناسان بر اساس ویژگی‌های دموگرافیک

متغیرها	گروه‌ها	Frequency	Percent
تعداد پرسشنامه‌ها	پرسشنامه‌های کامل	۵۳	۴/۹۶
	پرسشنامه‌های ناقص	۲	۶/۳
جنسیت	مرد	۴۴	۸۳
	زن	۹	۱۷
تحصیلات	لیسانس	۲۸	۷/۴۸
	فوق لیسانس	۲۱	۸/۴۳
	دکتری	۴	۵/۷
شغل	دولتی	۱۹	۶/۳۶
	آزاد	۳۴	۴/۶۳

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۴- ضریب روایی آلفای کرونباخ

ضریب آلفای کرونباخ Cronbach's Alpha	تعداد سؤالات	تعداد افراد	
۰/۷۱	۱۵	۵۳	سؤالات مربوط به موانع و ضعف‌ها
۰/۸۰	۱۱	۵۳	سؤالات مربوط به نقاط قوت و توانایی‌ها
۰/۸۲	۱۹	۵۳	سؤالات مربوط به فرصت‌ها
۰/۷۳	۱۱	۵۳	سؤالات مربوط به تهدیدها

با توجه به جدول فوق مشاهده می‌شود که ضریب روایی آلفای کرونباخ برای سؤالات همه ابعاد مورد سنجش در پرسشنامه بالاتر از ۰/۷۰ (حداقل قابل قبول برای تأیید روایی یک پرسشنامه) قرار دارد که نشان می‌دهد ابزار اندازه‌گیری دارای روایی لازم بوده است. ضریب روایی آلفای کرونباخ برای سؤالات مربوط به موانع و ضعف‌ها ۰/۷۹، برای سؤالات نقاط قوت و توانایی‌ها ۰/۷۷، برای سؤالات مربوط به فرصت‌ها ۰/۷۸ و برای سؤالات تهدیدها ۰/۷۵ بوده است.

جدول ۵- تشکیل ماتریس^۱ IFE

عوامل درونی	وزن (نرمال شده)	امتیاز (Mean) طبق نظر کارشناسان	امتیاز وزن دار
S1- وجود شبکه اجتماعی بهم پیوسته با ارتباطات قوی در این محدوده‌ها (وجود حس تعاون و همیاری اقشار کم درآمد برای حل مشکلات به صورت مشارکتی)	۰/۰۴	۴/۲۵	۰/۱۷
S2- تمایل مردم به دریافت پروانه‌های ساختمانی و سند مالکیت در صورت همکاری شهرداری	۰/۰۳	۲/۷۷	۰/۰۸
S3- تمایل به تشکیل سازمان‌های مردم نهاد حامی این اقشار	۰/۰۴	۳/۶۶	۰/۱۵
S4- گرایش مردم به بالا بردن میزان دوام مسکن در ساخت و سازهای جدید	۰/۰۳	۳/۴۳	۰/۱۰
S5- کاهش رشد جمعیت فقیر در این محدوده‌ها	۰/۰۳	۳/۴۲	۰/۱۰
S6- اختصاص بخشی از اعتبارات عمرانی به بخش مسکن غیررسمی و ساماندهی آن	۰/۰۴	۴/۰۲	۰/۱۶
S7- کاهش ترس از تخلیه در چند سال اخیر به دلیل اقدامات ارگان‌های مربوطه	۰/۰۳	۳/۴۹	۰/۱۰
S8- تلاش در جهت ساماندهی کاربری‌های مورد نیاز روزانه و هفتگی در این محدوده‌ها	۰/۰۴	۳/۷۷	۰/۱۵
S9- کاهش احساس موقتی بودن اسکان و احتمال تخلیه در سال‌های اخیر	۰/۰۳	۲/۷۰	۰/۰۸
S10- استفاده از ظرفیت‌ها و مشارکت مردمی در طرح توانمندسازی اسکان غیررسمی	۰/۰۳	۲/۶۶	۰/۰۸
S11- وجود زمین‌های فراوان و با قیمت مناسب در جهت ساخت و ساز و برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد	۰/۰۴	۳/۸۵	۰/۱۵
W1- عدم وجود هماهنگی بین سازمان‌های متولی برای اقدامات مؤثر بلند مدت	۰/۰۴	۳/۵۸	۰/۱۴
W2- نبود سهم بخش تعاونی‌ها در امر تولید و ساخت مسکن در محدوده سکونتگاه‌های غیررسمی نبود سازمان‌های تسهیلاتگر و حمایت‌کننده از این اقشار	۰/۰۴	۴/۲۳	۰/۱۷
W3- عدم وجود نظام انبوه‌سازی در مقیاس وسیع و پایدار در این محدوده‌ها	۰/۰۵	۴/۷۲	۰/۲۳
W4- عدم تطابق الگوهای ساخت و ساز و عرضه واحدهای مسکونی جدید در شهر همدان با توان خرید اقشار کم درآمد	۰/۰۵	۴/۷۵	۰/۲۴
W5- عدم رواج روش‌های ارزیابی قیمت و سریع در ساخت مسکن این مناطق	۰/۰۵	۴/۵۳	۰/۲۳
W6- عدم وجود استراتژی‌های مناسب و بلند مدت در برنامه‌های مالی و اعتباری تخصیص یافته به این محدوده‌ها	۰/۰۴	۴/۲۸	۰/۱۷
W7- فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی، اجرا، نظارت، و ارزیابی عملکرد برنامه‌های تأمین مسکن این سکونتگاه‌ها	۰/۰۴	۳/۸۵	۰/۱۵
W8- عدم شناخت صحیح و دقیق از سکونت‌گاه‌های حاشیه‌نشین و اقشار کم درآمد در شهر همدان	۰/۰۴	۴/۱۷	۰/۱۷
W9- عدم وجود منابع مالی و اعتبارات مکفی و متنوع در امر تأمین مسکن این اقشار (بطور مثال عدم ارائه وام بانکی به هزینه خرید و یا ساخت مسکن در این محدوده‌ها که منجر به ساخت بی کیفیت می‌شود)	۰/۰۴	۴/۱۷	۰/۱۷
W10- نبود مشوق بخش خصوصی برای مداخله و سرمایه‌گذاری بلند مدت تضمینی	۰/۰۴	۴/۲۱	۰/۱۷
W11- عدم دسترسی خانوارهای فقیر و کم درآمد به تسهیلات بلند مدت	۰/۰۴	۳/۸۱	۰/۱۵
W12- وجود تورم سالانه (به خصوص در بخش مسکن) و تأثیر مستقیم بر توان اقشار کم درآمد شهر همدان	۰/۰۴	۴/۲۱	۰/۱۷
W13- عدم حمایت شهرداری از ساکنین این محدوده‌ها و تشویق آنها به دریافت سند ملکی (عدم حمایت هدفمند نهادهای قانونی)	۰/۰۴	۴/۲۱	۰/۱۷
W14- فقدان فعالیت‌های فرهنگی در این محدوده‌ها جهت ایجاد احساس مثبت و پایدار به محله	۰/۰۵	۴/۸۷	۰/۲۴
W15- عدم تعریف مرز و محدوده برای کنترل این سکونتگاه‌ها در بلند مدت	۰/۰۴	۴/۱۳	۰/۱۷
W16- تمایل اقشار کم درآمد شهر همدان به اسکان غیر رسمی و حاشیه‌نشینی به دلیل نبود گزینه جایگزین	۰/۰۳	۲/۸۹	۰/۰۹
W17- نبود فضاهای جمعی و عمومی مناسب برای در این محدوده‌ها و پایین بودن کیفیت فضاهای شهری در این سکونتگاه‌ها	۰/۰۲	۲/۳۲	۰/۰۵
W18- پایین بودن دسترسی به امکانات زندگی در بین خانوارهای سکونتگاه‌های غیررسمی نسبت به دیگر گروه‌های درآمدی	۰/۰۲	۲/۳۲	۰/۰۵
مجموع	۱	۹۹/۱۱	۳۸۳

منبع: یافته‌های پژوهش

¹ Internal factors matrix in the process of SWOT study

جدول ۶- تشکیل ماتریس^۱ EFE

وزن (ترمسال شده)	امتیاز (Mean) طبق نظر کارشناسان	امتیاز وزن دار	عوامل بیرونی
۰/۰۳	۳/۶۴	۰/۱۱	O1- آمادگی مجلس و دولت برای رفع تنگنای آیین نامه‌ای و حقوقی
۰/۰۴	۴/۷۷	۰/۱۹	O2- امکان آموزش و استفاده از نیروهای جوان بیکار این محدوده‌ها در ساخت مسکن خودشان
۰/۰۴	۴/۷۰	۰/۱۹	O3- استفاده از تکنولوژی‌های پیش ساخته و اجرا سریع مسکن در این محدوده‌ها
۰/۰۴	۴/۲۶	۰/۱۷	O4- وجود امنیت نسبی سرمایه گذاری در بخش مسکن با توجه به عدم اقدام تنش زا توسط ارگان‌های مربوط
۰/۰۳	۴/۰۹	۰/۱۲	O5- امکان گسترش سرمایه گذاری در بخش مسکن از طریق گسترش بازارهای رهنی و انتشار اوراق بهادار در بخش مسکن
۰/۰۲	۲/۲۳	۰/۰۴	O6- امکان استفاده از سرمایه گذاری خارجی در پروژه‌های مختلف احداث مسکن
۰/۰۴	۴/۳۰	۰/۱۷	O7- امکان ورود بانک‌های خصوصی به عرصه تأمین بلند مدت مسکن و اجازه به شرط تملیک
۰/۰۳	۳/۶۰	۰/۱۱	O8- وجود الزام به احداث ساختمان‌های مسکونی با رعایت مقررات ملی ساختمان و استفاده از مجریان ذی صلاح
۰/۰۳	۳/۸۳	۰/۱۱	O9- تشکیل انجمن صنفی انبوه سازان مسکن در شهر همدان
۰/۰۳	۳/۵۱	۰/۱۱	O10- تدوین برنامه‌های حمایتی نوسازی بافت فرسوده و تأمین مسکن در این بافت‌ها
۰/۰۳	۳/۴۷	۰/۱۰	O11- وجود و تهیه طرح ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و اجرا آنها
۰/۰۳	۳/۸۵	۰/۱۲	O12- تشویق بخش خصوصی در زمینه ساخت مسکن و تضمین سرمایه آنها
۰/۰۴	۴/۷۲	۰/۱۹	O13- وجود الزام قانون اساسی در تأمین مسکن برای همه اقشار جامعه
۰/۰۳	۳/۷۵	۰/۱۱	O14- تهیه طرح‌های توانمندسازی سکونت گاه‌های غیر رسمی
۰/۰۳	۳/۷۴	۰/۱۱	O15- وجود عزم و حمایت جدی دولت برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد (آمادگی دولت برای ارائه کمک و تسهیلات مسکن)
۰/۰۳	۳/۵۳	۰/۱۱	O16- توسعه فعالیت بهزیستی و موسسه‌های تابعه در آموزش و ایجاد احساس مثبت در ساکنین
۰/۰۲	۲/۹۴	۰/۰۶	O17- توجه نهادهای بین المللی به امر توانمندسازی
۰/۰۳	۳/۳۰	۰/۱۰	O18- درک واقعیت نیاز به برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم درآمد توسط مسئولین مجری و قانون گذار
۰/۰۳	۳/۵۵	۰/۱۱	O19- وجود مواد قانونی در حمایت از مسکن اقشار کم درآمد در ایران و مطرح شدن مباحث مسکن اقشار درآمدها در جوامع علمی کشور
۰/۰۴	۴/۱۵	۰/۱۷	T1- آسیب‌پذیری شدید خانوارهای کم درآمد و نبودن فرصت خانوارهای کم درآمد در تأمین مسکن مناسب
۰/۰۴	۴/۵۸	۰/۱۸	T2- عدم استفاده از فن‌آوری‌های نوین ساخت در مقیاس گسترده و ضعف ساخت و سازهای فعلی
۰/۰۴	۴/۲۸	۰/۱۷	T3- عدم وجود انگیزه بخش خصوصی برای ساخت و عرضه واحد مسکونی اجاره‌ای در این محدوده‌ها (عدم کفایت بخش خصوصی در تأمین مسکن خصوصاً برای اقشار کم درآمد)
۰/۰۴	۴/۷۰	۰/۱۹	T4- قرار گرفتن امر ساخت و تولید مسکن به دست افراد غیر کارشناس و ساکنین
۰/۰۴	۴/۷۰	۰/۱۹	T5- پایین بودن امنیت تصرف مسکن در بین اقشار کم درآمد به دلیل عدم حمایت در دریافت سند
۰/۰۲	۳	۰/۰۶	T6- افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سالیان گذشته (افزایش بی رویه نقدینگی و نرخ تورم و اثر آنها بر قیمت مسکن)
۰/۰۳	۳/۷۷	۰/۱۱	T7- عدم توزیع مناسب درآمد بین اقشار مختلف شهر همدان
۰/۰۳	۳/۵۸	۰/۱۱	T8- پایین بودن توان مالی و اقتصادی اقشار کم درآمد شهر همدان
۰/۰۴	۴/۱۹	۰/۱۷	T9- عدم وجود زیرساخت‌های لازم برای تمرکز زدایی از شهر همدان (وجود تمرکز گرایسی جمعیت در شهر همدان و ناسرایی فضایی نظام اسکان در همدان)
۰/۰۴	۴/۲۱	۰/۱۷	T10- محدودیت منابع مالی دولت‌ها در تأمین منابع مالی مورد نیاز برای احداث مسکن اقشار کم درآمد شهری در شهر همدان
۰/۰۴	۴/۴۷	۰/۱۸	T11- تعارض و عدم هماهنگی میان دو سیستم برنامه‌ریزی بخشی و فضایی و دو سیستم برنامه‌ریزی مسکن با برنامه‌ریزی‌های شهری و منطقه‌ای و نبود برنامه ساماندهی این بافت‌ها در بلند مدت
۱	۱۱۷/۴۱	۳/۹۱	مجموع

منبع: یافته‌های پژوهش

در این مرحله با استفاده از تحلیل تطبیقی و ماتریس‌های ارزیابی عوامل درونی و بیرونی به ارائه انواع راهبردهای ممکن در برنامه‌ریزی برای ساماندهی بافت پرداخته می‌شود. این راهبردها چهار دسته از جمله (SO راهبردهای تهاجمی)، (ST راهبردهای تنوع)، (WO راهبردهای بازنگری) و (WT راهبردهای تدافعی) را شامل می‌شوند (Zhao et al, 2012). گزینه‌های راهبردی از بین این چهار دسته انتخاب می‌شوند که پیوند دهنده نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها و عوامل تحلیل تطبیقی هستند.

راهبرد SO: این راهبرد، حاکی از مطلوب‌ترین وضعیت و حرکت از هر موقعیت، در ماتریس SWOT، به یک وضعیت ایده‌آل است که به اتکاء آن می‌توان از تمامی نقاط مثبت، مزیت‌ها و شایستگی‌ها برای به حداکثر رساندن

¹ External factors matrix in the process of SWOT study

موقعیت‌ها و فرصت‌ها استفاده کرد. در قالب این راهبرد می‌توان از نقاط قوت برای بهره‌برداری از فرصت‌های خارجی استفاده کرد و بهره‌گیری از آن را به حداکثر رساند.

راهبرد ST: در راهبرد ST یا تنوع بخشی که بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز است هدف حداکثر بهره‌مندی از نقاط قوت و مزیت‌های درون بخشی بافت برای مقابله با تنگناها، تهدیدها و آسیب‌زنده‌های خارجی مانند آسیب‌زنده‌های اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی - نهادی و محیطی و به حداقل رسانیدن آنهاست.

راهبرد WO: هدف این استراتژی، کاستن و به حداقل رسانیدن نقاط ضعف و جنبه‌های آسیب‌پذیر و به حداکثر رسانیدن فرصت‌هاست. در واقع به دلیل داشتن ضعف داخلی بافت توانسته است از این فرصت‌های بدست آمده بهره‌برداری کند، لذا راهبردهای لازم نظیر استفاده از تکنولوژی‌های جدید و غیره بکار گرفته می‌شود.

راهبرد WT: در این راهبرد ضمن تأکید بر رفع جنبه‌های آسیب‌پذیری ناحیه مطالعه شده، تلاش دارد تا نقاط ضعف، همچنین تهدیدها و تنگناهای بیرونی را برای به حداقل برساند. در این حالت که نگران‌کننده‌ترین وضعیت در برنامه‌ریزی راهبردی انتخاب شده از طریق مدل SWOT است، نیاز شدیدی به ارزیابی مجدد، اصلاح و تقویت ساختار، عملکرد، اهداف و سیاست‌های راهبردی احساس می‌شود.

جدول ۷- راهبردهای ارائه شده برای افزایش کیفیت مسکن و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان

راهبردهای SO	راهبردهای WO
۱. ایجاد قوانین لازم جهت هدایت میزان و نحوه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری خارجی در سکونتگاه‌های غیر رسمی (O8.O3.O1.S9.S7.S5.S3)	۱. بازنگری در نحوه و میزان پرداخت تسهیلات و منابع مالی مسکن به این اقشار خاص (O8.O3.O2.W8.W14.W7.W5)
۲. تقویت و جذب سرمایه‌گذاری خارجی و وام‌های بین‌المللی در بخش مسکن (O8.O5.O2.O1.S8.S7.S6)	۲. استفاده از کنترل‌های رسمی در تسهیل استفاده از زمین برای توسعه دسترسی اقشار کم درآمد به مسکن و سرپناه مناسب (O2.O3.O4.O8.W2.W3.W9.W10)
۳. تشویق انبوه‌سازی با استفاده از تکنولوژی‌های ارزان‌سازی در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان (O5.O4.O2.S9.S2)	۳. حمایت و تقویت نهادها و سازمان‌های موجود در زمینه تأمین مالی دراز مدت جهت بهسازی مسکن در این محدوده‌ها (W11.W9.W4.W3.O5.O3.O2)
۴. تقویت رویکردهای مشارکتی در ساماندهی و بهسازی مسکن سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر همدان (O8.O6.O4.O1.S11.S10.S6.S1)	۴. تصویب قانون جهت ارائه نوعی سند مالکیت که با تأیید سازمان‌های محلی قابل واگذاری باشد و از بورس بازی جلوگیری (W14.W6.W2.O8.O5.O4.O2)
۵. الزام فعالیت بانک‌ها در بخش‌های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن در این محدوده‌ها یا الزام ارائه تسهیلات به ساکنین این محدوده‌ها (O12.O10.O6.S1.S6.S5)	۵. قدرت بخشیدن به مؤسسات تعاونی برای تولید و بهسازی مسکن محدود در حوزه سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر (W12.W10.W2.W1.O8.O2.O1)
۶. حمایت قوی دولت از اجرای برنامه‌های تأمین و تولید مسکن و تداوم اراده سیاسی حاکم (O5.O6.S10.S7.S2)	۶. استفاده از مسکن عمومی جهت کاهش مشکلات مسکن و بازسازی نواحی فرسوده شهری در شهر همدان جهت توزیع جمعیت فقیر سکونتگاه‌های غیر رسمی (W6.W2.O8.O5.O4.O3)
۷. تعریف و تشکیل سازمان‌های مردم‌نهاد تسهیل‌گر و حمایت‌کننده از ساکنین جهت اعتمادسازی برای سرمایه‌گذاری بیشتر ساکنین در مسکن خویشتن (S1.S3.O2.O9.O16)	
راهبردهای ST	راهبردهای WT
۱. استفاده از نیروی بیکار و جوان در جهت ساماندهی آنها در بخش ساخت و ساز و تولید مسکن (T10.T6.T3.T2.S1.S9.S8)	۱. ایجاد ساز و کار دریافت سند مشروط برای ساکنین با هدف هدایت ساخت و سازها در بلند مدت (T11.T3.W8.W6.W2.W1)
۲. اتخاذ سیاست مسکن ارزان و یا مسکن در استطاعت با توجه به نیاز فزاینده و موجود نسبت به مسکن (T6).T5.T3.T1.S4)	۲. مکان‌یابی، طراحی و اجرا پروژه‌های محرک توسعه در سکونتگاه‌های غیر رسمی (T3.W10.W9.W4.W3.W2).T3
۳. ارتقای شرایط کیفی و کمی سکونت‌گاه‌های فقیر نشین به جای حذف و پاکسازی (T8.T4.S11.S8.S7.S3)	۳. ایجاد فضاهای شهری و ارتقاء تسهیلات عمومی برای ارتقاء به رسمیت شناختن محله مورد نظر (W11.W4.W3.T3.T1)
۴. تدوین قوانین لازم جهت هدایت و نحوه سرمایه‌گذاری در مسکن اقشار کم درآمد شهری (T10.T9.T8.T6.T4.T3.S5.S4)	۴. توجه به سکونتگاه‌های غیر رسمی و کنترل رشد آنها در قالب برنامه‌های کلان توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی (T10.T8.T6.T5.T3.W15.W1.W4)
۵. تصویب قانون جهت هدایت منابع مالی در دسترس برای تولید مسکن عمومی در سکونتگاه‌های غیر رسمی (T4.T6.T5.T2.T3.S2.S11.S4.S8)	

0	0	0	0	0	0	0	0	0/07	2/2	0	0	0/09	3/1	۰/۰۳	S9
0	0	0/13	4/2	0	0	0	0	0	0	0/04	1/2	0	0	۰/۰۳	S10
0/10	2/4	0	0	0	0	0	0	0	0	0/04	1/1	0	0	۰/۰۴	S11
0	0	0	0	0	0	0/15	4/9	0	0	0/10	3/2	0/15	4/9	۰/۰۳	O1
0/08	2/1	0	0	0	0	0/10	2/4	0/08	2/1	0	0	0	0	۰/۰۴	O2
0/12	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0/16	4/1	۰/۰۴	O3
0/17	4/2	0	0	0	0	0	0	0/13	3/2	0/08	2/1	0	0	۰/۰۴	O4
0/04	1/4	0/09	3/1	0	0	0/15	4/9	0/10	3/4	0	0	0	0	۰/۰۳	O5
0/06	3/2	0/05	2/3	0/06	3/1	0	0	0	0	0/03	1/3	0	0	۰/۰۲	O6
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۴	O7
0	0	0	0	0	0	0/15	4/9	0	0	0/03	1/1	0/13	4/2	۰/۰۳	O8
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O9
0	0	0	0	0/13	4/3	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O10
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O11
0	0	0	0	0/15	4/9	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O12
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۴	O13
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O14
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O15
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O16
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۲	O17
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O18
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	۰/۰۳	O19
0/82		0/45		0/62		0/90		0/47		0/53		0/77			مجموع

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۱۰- ماتریس ST برنامه‌ریزی راهبردهای کمی QSPM

راهبرد	ST1	ST2	ST3	ST4	ST5	عوامل
ضرب	نمره جمع امتیاز جذابیت	نمره جمع امتیاز جذابیت	نمره جمع امتیاز جذابیت	نمره جمع امتیاز جذابیت	نمره جمع امتیاز جذابیت	جمع امتیاز جذابیت
S1	4/9	0/20	0	0	0	0
S2	0	0	0	0	0	0
S3	0	0	0	3/2	0/13	0
S4	0	0	0/12	4/1	2/2	0/07
S5	0	0	0	0	4/1	0/12
S6	0	0	0	0	0	0
S7	0	0	2/4	0/07	0	0
S8	1/2	0/05	2/1	0/08	1/3	0/05
S9	2/3	0/07	0	1/2	0/04	0
S10	0	0	0	0	0	0
S11	0	0	1/5	0/06	0	0
T1	0	0	0/09	2/3	0	0
T2	3/1	0/12	0	0	0	0
T3	2/4	0/10	3/2	0/13	4/3	0/17
T4	0	0	0	2/3	0/09	0/20
T5	0	0	4/7	0/19	0	0
T6	3/1	0/06	4/9	0/10	4/1	0/08
T7	0	0	0	0	0	0
T8	0	0	2/1	0/06	3/2	0/10
T9	0	0	0	0	4/2	0/17
T10	2/3	0/09	0	0	3/1	0/12
T11	0	0	0	0	0/05	0
مجموع	0/69		0/63		0/49	1/03

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۱۱- ماتریس WT برنامه‌ریزی راهبردهای کمی QSPM

عوامل	ضریب	WT1		WT2		WT3		WT4	
		نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت
W1	۰/۰۴	4/8	0/19	0	0	0	0	2/1	0/08
W2	۰/۰۴	4/1	0/16	4/7	0/19	0	0	0	0
W3	۰/۰۵	0	0	4/9	0/25	4/9	0/25	0	0
W4	۰/۰۵	0	0	4/2	0/21	3/1	0/16	4/3	0/22
W5	۰/۰۵	0	0	0	0	0	0	0	0
W6	۰/۰۴	3/2	0/13	0	0	0	0	0	0
W7	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	0	0
W8	۰/۰۴	3/1	0/12	0	0	0	0	0	0
W9	۰/۰۴	0	0	1/3	0/05	0	0	0	0
W10	۰/۰۴	0	0	3/2	0/13	0	0	0	0
W11	۰/۰۵	0	0	0	0	1/3	0/07	0	0
W12	۰/۰۵	0	0	0	0	0	0	0	0
W13	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	0	0
W14	۰/۰۳	0	0	0	0	0	0	0	0
W15	۰/۰۲	0	0	0	0	0	0	2/3	0/05
T1	۰/۰۴	0	0	0	0	4/3	0/17	0	0
T2	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	0	0
T3	۰/۰۴	4/2	0/17	5	0/20	4/1	0/16	3/1	0/12
T4	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	0	0
T5	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	4/1	0/16
T6	۰/۰۲	0	0	0	0	0	0	4/3	0/09
T7	۰/۰۳	0	0	1/2	0/04	0	0	0	0
T8	۰/۰۳	0	0	2/3	0/07	0	0	3/2	0/10
T9	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	0	0
T10	۰/۰۴	0	0	0	0	0	0	3/3	0/13
T11	۰/۰۴	2/1	0/08	3/1	0/12	0	0	0	0
مجموع			0/85		1/26		0/81		0/95

منبع: یافته‌های پژوهش

بحث و نتیجه‌گیری

در این مطالعه، ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی برای ارزیابی امکان‌پذیری و پایداری راهکارهای پیشنهادی در مواجهه با شرایط اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی - نهادی، عملکردی، محیطی و وضع موجود بافت است؛ و مشخص کننده جذابیت نسبی راهبردهایی است که در مرحله تصمیم‌گیری مورد استفاده قرار می‌گیرد. در این مرحله ابتدا با اولویت‌بندی راهبردهای قابل قبول به دست آمده در مرحله قبل، راهبردهای نهایی را انتخاب کرده و در صورتی که در این ارزیابی یک راهبرد شرایط درونی و بیرون بهینه برای ساماندهی بافت را نداشته باشد، باید از فهرست راهبردهای قابل اولویت‌بندی خارج شود (David et al., ۲۰۰۹: ۴۸).

ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی همیشه نیازمند یک قضاوت همراه با بصیرت است و فرض بر این است که مدیران در این خصوص آگاهی و خبرگی لازم را دارا هستند. میزان و نمره جذابیت هر چند بر مبنای اطلاعات هدف

گذاری شده است، ولی باز نیازمند تصمیم همراه با قضاوت است. بحث و مذاکره جمعی نخبگان شهری و صاحب‌نظران دانشگاهی در حین فرموله کردن راهبردها به همراه تشکیل ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی (QSPM) سبب توسعه و پیشرفت تصمیم‌های راهبردی می‌شود. همچنین کیفیت نتایج حاصله از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی چون بر مبنای اطلاعات مرحله اول و دوم شکل گرفته، منوط به کیفیت مراحل مذکور است. به ترتیب اولویت بر اساس عقل جمعی کارشناسان این حوزه دسته‌بندی راهبردها بدین شیوه است:

اولویت اول: WO3, WO4, ST5, WT2

اولویت دوم: SO4, WT1, WT4, WO2, WO6

اولویت سوم: SO1, SO7, WO5

اولویت چهارم: SO5, WO1, ST1, ST2 (راهبردهای غیر مؤثر یا غیر قابل اجرا از نظر کارشناسان)

اولویت پنجم: ST3, ST4, SO2, SO3, SO6 (راهبردهای غیر مؤثر یا غیر قابل اجرا از نظر کارشناسان)

هدف اصلی این تحقیق ارائه سیاست‌ها و الگوی برنامه‌ریزی راهبردی در جهت ارتقاء کیفیت مسکن و امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد که برای انجام این امر لازم بود که ارزیابی از وضعیت و روند فعلی مسکن و به خصوص اقشار کم درآمد در سکونتگاه‌های غیررسمی شهر همدان صورت گیرد. در نهایت، بر اساس یافته‌های فرآیند QSPM، تعداد ۱۲ راهبرد به عنوان منطقی‌ترین و قابل‌اجراترین راهبردها انتخاب گردیدند که در سه‌ویت اول، دوم، سوم ارائه شده‌اند. راهبردهای با اولویت بالاتر به دلیل ضریب اهمیت کم در این مرحله حذف می‌شوند. طبقه‌بندی راهبردهای ارائه شده در فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی عبارتند از:

راهبردهای الویت اول

۱. مکان‌یابی، طراحی و اجرا پروژه‌های محرک توسعه در سکونتگاه‌های غیر رسمی
۲. حمایت و تقویت نهادها و سازمان‌های موجود در زمینه تأمین مالی دراز مدت جهت بهسازی مسکن در این محدوده‌ها

۳. تصویب قانون جهت هدایت منابع مالی در دسترس برای تولید مسکن عمومی در سکونتگاه‌های غیر رسمی
۴. تصویب قانون جهت ارائه نوعی سند مالکیت که با تأیید سازمان‌های محلی قابل واگذاری باشد و از بورس بازی جلوگیری کند

راهبردهای الویت دوم

۱. استفاده از مسکن عمومی جهت کاهش مشکلات مسکن و بازسازی نواحی فرسوده شهری در شهر همدان جهت توزیع جمعیت فقیر سکونتگاه‌های غیر رسمی
۲. استفاده از کنترل‌های رسمی در تسهیل استفاده از زمین برای توسعه دسترسی اقشار کم درآمد به مسکن و سرپناه مناسب
۳. توجه به سکونتگاه‌های غیر رسمی و کنترل رشد آنها در قالب برنامه‌های کلان توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

۴. ایجاد ساز و کار دریافت سند مشروط برای ساکنین با هدف هدایت ساخت و سازها در بلند مدت

۵. تقویت رویکردهای مشارکتی در ساماندهی و بهسازی مسکن سکونتگاه‌های غیر رسمی شهر همدان

راهبردهای الویت سوم

۱. ایجاد قوانین لازم جهت هدایت میزان و نحوه سرمایه گذاری بخش خصوصی و سرمایه گذاری خارجی در

سکونتگاه‌های غیر رسمی

۲. قدرت بخشیدن به مؤسسات تعاونی برای تولید و بهسازی مسکن محدود در حوزه سکونتگاه‌های غیر رسمی

شهر

۳. تعریف و تشکیل سازمان‌های مردم نهاد تسهیل گر و حمایت کننده از ساکنین جهت اعتمادسازی برای سرمایه

گذاری بیشتر ساکنین در مسکن خویشتن

منابع

ایراندوست، کیومرث، (۱۳۸۸)، سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشینه نشینی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، چاپ اول. پیران، پرویز، (۱۳۸۲)، اجتماعات اسکان غیر رسمی در ایران: از دنیای زنده زندگی روزمره تا تحلیل نظری، دانشگاه شهید بهشتی. داداش‌پور، هدی؛ علیزاده، ب. (۱۳۸۹)، «امنیت تصرف زمین و میزان مشارک ساکنان در طرح‌های بهسازی در محله اسلام‌آباد» مجله هویت شهر، شماره ۷، پاییز و زمستان.

صراف، مظفر. (۱۳۸۱). به سوی تدوین راهبرد ملی ساماندهی اسکان غیررسمی، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره ۹ شرکت عمران و بهسازی شهری، (۱۳۸۲)، سند توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی. گیلبرت، آلن و ژوزف گاگلر، (۱۳۷۵)، شهرها فقر و توسعه، ترجمه پرویز کریمی ناصری، شهرداری تهران. لاکویان، آپرودیسیو (۱۳۶۴). مسکن خانه سازی - کشورهای در حال رشد مسکن - کشورهای در حال رشد. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.

هاروی، دیوید (۱۳۷۶). عدالت اجتماعی و شهر. مترجم: فرخ حسامیان. نشر شرکت پردازش و برنامه‌ریزی.

Bright, E. M. (2003). Reviving America's forgotten neighborhoods: An investigation of inner city revitalization efforts (Vol. 13). Psychology Press.

De Soto, H. (2000). The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. Basic books.

Doebele, W. (1978). Selected issues in urban land tenure, Urban land policies: Issues and opportunities 1. Washington, DC: World Bank.

Durand-Lasserve, A. (2006). Informal settlements and the Millennium Development Goals: global policy debates on property ownership and security of tenure. Global Urban Development, 2(1), 1-15.

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.

Harvey, D. (2010). Social justice and the city (Vol. 1). University of Georgia Press.

Huchzermeyer, M., & Karam, A. (2006). Informal settlements: A perpetual challenge?. Juta and Company Ltd.

Payne, G. (2001). Urban land tenure policy options: Titles or rights? Habitat International, 25.

Shatkin, G. (2004). Planning to forget: Informal settlements as 'forgotten places' in globalising Metro Manila. Urban Studies, 41(12), 2469-2484.

UN-Habitat (2003), "The challenge of slums: local report of human settlements", London; earth scam publication.

- 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.
- 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.
- Zhao, Z. Y., Zuo, J., Zillante, G., & Zhao, X. J. (2012). Foreign architectural and engineering design firms' competitiveness and strategies in China: A diamond model study. *Habitat International*, 36(3), 362-370.