

مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای  
سال دوم، شماره هفتم، زمستان ۱۳۸۹  
دریافت: ۱۳۸۹/۶/۲۴ - پذیرش: ۱۳۸۹/۱۰/۱۲  
صص ۹۱-۱۱۲

## بررسی و تحلیل رابطه امنیت تصرف قانونی و عرفی با میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی در محله اسلام‌آباد تهران

هاشم داداش‌پور: استادیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران\*  
بهرام علیزاده: کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مجتبی رفعیان: دانشیار برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه تربیت مدرس

### چکیده

هدف مقاله حاضر، بررسی و تحلیل میزان تاثیر امنیت تصرف زمین، بر انگیزه مشارکت خانوارهای ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی است. به همین منظور، محله غیررسمی اسلام‌آباد تهران به عنوان نمونه موردی انتخاب شده است. روش تحقیق در این مقاله از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و در آن از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است. از تکنیک‌های آماری آلفای کرونباخ، همبستگی پیرسون و جزئی، و تکنیک آماری رگرسیون چند متغیره برای تجزیه و تحلیل داده‌های خام پرسشنامه استفاده شده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که بین شاخص قانونی نوع مالکیت خانوارها و انگیزه مشارکت آنها در طرح‌های بهسازی رابطه معناداری وجود ندارد. این بدان معناست که همه خانوارهای نمونه آماری (سنددار، قولنامه‌ای و غیره) تقریباً به یک اندازه تمایل به مشارکت با سازمان‌های محلی و دولتی دارند. در عین حال، نتایج تحقیق نشان داد که بین شاخص‌های فراقانونی و متغیر وابسته، انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی رابطه معنی‌دار مثبتی وجود دارد؛ به طوری که بالا بودن شاخص‌های فوق، منجر به بالا رفتن انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی می‌شود. همچنین نتایج تحقیق نشان داد که بین شاخص میزان درآمد خانوار و شاخص‌های امنیت تصرف زمین و انگیزه مشارکت خانوارها رابطه معنادار مثبت وجود دارد و بالا بودن آن، به افزایش میزان امنیت تصرف ادراکی خانوارها و همچنین افزایش میزان همکاری خانوارها با سازمان‌های دولتی، محلی و غیره منجر می‌شود.

واژه‌های کلیدی: اسکان غیررسمی، امنیت تصرف قانونی، امنیت تصرف عرفی، مشارکت خانوارها، کلان شهر تهران، محله اسلام‌آباد

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

اسکان غیررسمی عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری است. این گونه سکونتگاه‌ها، در واقع مشکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم‌درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر است که به صورت کاملاً سازمان‌نیافته (خودرو و فاقد مجوز رسمی از نهادهای شهری) ایجاد می‌گردد (صرافی، ۱۳۸۲: ۶). این نواحی به دلیل سرعت پیدایش و عدم نظارت دستگاه‌های اجرایی فاقد استانداردهای قابل قبول زیستی بوده، عمدتاً در فقدان نظام شکل‌یافته (مطلوب) سکونت و در پاسخگویی فقرا به نیاز سکونتشان در مدت زمان بسیار کوتاه شکل می‌گیرند. هرچند شاید نتوان به تعریف جامع و فراگیری در توصیف ویژگی‌های این نواحی رسید که همهٔ وجوه حاکم بر این مناطق را بازگو نماید؛ لیکن برداشتی کلی می‌توان شکل‌گیری این نواحی در شهرها را جزیی از فرایند عدم تعادل شهری / منطقه‌ای و سازگاری دوگانه اقتصادی در جامعه تلقی کرد که به تغییر مکانی جمعیت از نواحی فقیر و توسعه‌نیافته روستایی به سوی نواحی شهری منجر می‌گردد. در این جریان انتقال جمعیتی، به دلیل عدم پاسخگویی بازار رسمی، نواحی بی‌دفاع و فاقد نظارت شهری، عرصه اسکان این گروه‌های تازه‌وارد- که توان رقابت در بازار رسمی زمین و مسکن را ندارند- شده و با سرعت مهارنشدنی اشغال می‌گردند. عدم هماهنگی با این نیاز اجتماعی، فرصت‌طلبی گروه‌های سودجو و رانت‌خواری زمین، به عنوان یک فعالیت اقتصادی، عامل تشدیدکننده محسوب شده، زمینه لازم در

گسترش آن را پدید می‌آورد (پیران، ۱۳۶۶: ۵۲). شاخصه‌های چنین مناطقی معمولاً باعواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم‌درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (هاروی، ۱۳۷۶: ۷۲). از میان این عوامل، عامل فقدان امنیت تصرف در سالهای اخیر توجه بسیاری از سازمان‌های جهانی<sup>۱</sup> را به خود جلب کرده است؛ به طوری که در سال ۲۰۰۳ سازمان اسکان بشر، از فقدان امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی به عنوان عامل اصلی محرومیت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی یاد کرد (UN-Habitat: 2003). براین اساس، تحقیقات زیادی در زمینه تامین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی در جهان انجام شد. در رویکرد اولیه، محققان بر این باور بودند که با ارایه سند مالکیت و قانونی کردن نوع مالکیت خانوارها، می‌توان به تامین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی دست یافت، ولی این رویکرد در عمل با موانع مهمی همچون تغییر گروه‌های هدف طرح‌ها - فروش زمین‌های قانونی شده توسط فقرای شهری به دهک‌های بالای جامعه- مواجه شد و این رویکرد را با چالش مواجه کرد (J. L. Van Gelder, 2007: 221).

در سالهای بعد تحت تاثیر تلاشها و تحقیقات عملی که توسط صاحب‌نظرانی نظیر دوسوتو<sup>۲</sup>، ترنر<sup>۳</sup> و وان گلدنر<sup>۴</sup> صورت گرفت، مشخص شد که برای

<sup>۱</sup> UN-Habitat, Global Campaign for Secure Tenure, The Cities Alliance, and World Bank

<sup>۲</sup> De soto

<sup>۳</sup> Turner

<sup>۴</sup> J.L. Van Gelder

مساکن خود سند قانونی (۲ درصد) دارند (مهندسین مشاور سرآوند، ۱۳۸۴). بنا به اظهارات ساکنان و شورایاری محله اسلام آباد، هم اکنون یکی از مشکلات اساسی این محله "احتمال تخلیه اجباری محله توسط شهرداری" است.

#### ۱-۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

واقعیت این است که تامین حق سکونت، اصل لازم و اساسی برای بهبود شرایط زندگی فقرا و سکونتگاه‌های فقیرنشین به شمار می رود و از بهترین راه حل‌های کاهش فقر در این سکونتگاه‌ها به حساب می آید. نکته اساسی این است که به رسمیت شناخته شدن حق سکونت، آغازی بر مجموعه امتیازاتی است که زندگی فقرا را دگرگون کرده، تضمین‌گر خدمات پایه و عمومی می باشد (Garau, 2005: 49). علاوه بر این، به رسمیت شناخته شدن حق سکونت بر شرایط اقتصادی خانوار نیز تاثیر می گذارد؛ چنانکه هرناندو دستو می گوید: "خانه‌های بدون سند مالکیت سرمایه مرده<sup>۵</sup> است، که تنها خاصیت سرپناه را دارد، در حالی که خانه‌های با سند رسمی می تواند در بازار سرمایه حیات دیگری را برای مالکان به همراه داشته باشد و برای خانوار فقیر تحول اقتصادی بزرگی به حساب آید" (Bright & et al, 2003: 142).

تامین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی همچنین می تواند زمینه ساز بهبود محیط زندگی فقرا باشد؛ چنانکه بر اساس تجارب دهه هفتاد، لاکویان معتقد است ساکنان محله‌های غیررسمی منابع و مهارت لازم برای تامین سرپناه را دارا هستند و در صورت تامین حق سکونت و منابع لازم، قادرند

تامین حق سکونت نمی توان تنها از سند قانونی استفاده کرد، بلکه باید به آن به عنوان عاملی در کنار عوامل غیرقانونی جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی نگاه شود. از این رو، در سالهای اخیر اکثر محققان به این نتیجه رسیده اند که امنیت تصرف دارای سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است و برای تامین حق سکونت در سکونتگاه‌های غیررسمی بایستی این سه بعد در کنار هم مطرح شوند. این در حالی است که مرور ادبیات و برنامه‌های ساماندهی و بهسازی انجام شده در ایران نشان می دهد که هنوز رویکرد غالب این طرح‌ها در زمینه مالکیت، رویکرد قانونی یا همان ارایه سند مالکیت و قانونی کردن سکونتگاه‌های غیررسمی می باشد و مالکیت در یک طیف سیاه و سفید - قانونی / غیرقانونی - دیده شده است؛ که این امر، از کارایی این طرح‌ها در حل مساله سکونتگاه‌های غیررسمی تا حد زیادی کاسته است.

محدوده اسلام آباد در اواسط دهه چهل شمسی از مجموعه باغات ده ونک، واقع در منطقه ۲ تهران جدا و در کمتر از ۵۰ سال به بافتی پر مسأله و بحرانی در دل کلانشهر تهران بدل شده است (مهندسین مشاور سرآوند، ۱۳۸۴). این محله از نظر نوع پیدایش در دسته بازتقسیم غیر قانونی زمین‌های کشاورزی قرار می گیرد و به عنوان یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی تهران قلمداد می گردد (ایراندوست، ۱۳۸۸). هم اکنون در این محله حدود ۳۷۵۰ نفر و حدود ۱۰۸۲ خانوار ساکن هستند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). اکثر ساکنان این محله در مشاغل غیررسمی و غیر کشاورزی مشغول هستند (معاونت اجتماعی شهرداری ناحیه ۲ و ۷ منطقه ۲ تهران). خرید و فروش زمین به صورت توافقی و قولنامه ای بوده، تعداد کمی از ساکنان برای

<sup>5</sup> Dead Capital

عوامل فراقانونی<sup>۶</sup> در بین ساکنان این محلات وجود دارد که به آنها امید و انگیزه ماندن در این سکونتگاه‌ها را می‌دهد. این عوامل قانونی و فراقانونی با هم بر مسایل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و کالبدی خانوارها تاثیر می‌گذارند. بر این اساس، هدف اصلی تحقیق، بررسی و تحلیل تاثیر امنیت تصرف در انگیزه مشارکت خانوارهای محله اسلام آباد در طرح‌های بهسازی انتخاب شد و از فرضیه برای دستیابی به هدف تحقیق استفاده شد: "به نظر می‌رسد بین امنیت تصرف و میزان تمایل به مشارکت در طرح‌های بهسازی در محله غیررسمی اسلام آباد رابطه وجود دارد". برای کسب نتایج منطقی، متغیر میزان درآمد خانوارها به عنوان یک متغیر کنترل کننده وارد معادلات تحقیق شد و میزان آثار آن بر روی امنیت تصرف عرفی، قانونی و انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی برآورد گردید.

#### ۱-۴- پیشینه تحقیق

پس از مطرح شدن بحث امنیت تصرف زمین در رویکرد خودیاری<sup>۷</sup> جی اف ترنر<sup>۸</sup> در دهه ۷۰ میلادی، مطالعات مختلفی توسط سازمان‌های جهانی همانند سازمان‌های اسکان بشر و بانک جهانی در باب بررسی نقش امنیت تصرف زمین در اسکان‌های غیررسمی در اکثر کشورهای در حال توسعه (به‌خصوص در کشورهای قاره آفریقا و آمریکای جنوبی) انجام شد. کار تحقیقی انجام شده توسط فلوا دسوزا<sup>۹</sup> که با حمایت سازمان اسکان بشر در پنج اسکان غیررسمی

شرایط مسکن و زندگی خود را ارتقا بخشند (لاکویان، ۱۳۶۴: ۳۱)؛ حتی تامین حق سکونت به عنوان زمینه و انگیزه‌ای در ایجاد زمینه‌های همکاری داوطلبانه برای بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی نیز مورد توجه است. بنابراین، فقدان امنیت تصرف، تلاش برای بهبود محیط مسکونی را با مانع روبه‌رو می‌کند و بر سرمایه‌گذاری در سکونتگاه‌ها و در نتیجه تشدید فقر و محرومیت اجتماعی تاثیر می‌گذارد. از این رو، در سال‌های اخیر، موضوع غیررسمی شدن مسکن شهری توجه زیادی را به خود معطوف کرده و 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، به ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری در مسکن، تحریک ابتکارکنش 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 منجر می‌شود.

#### ۱-۳- اهداف و فرضیه‌های تحقیق

سکونتگاه‌های غیررسمی آخرین امید فقرای شهری برای رسیدن به مسکن است. این سکونتگاه‌ها از امنیت تصرف قانونی (داشتن سند مالکیت قانونی) بی‌بهره بوده، هر لحظه احتمال تخلیه آنها توسط ماموران شهرداری قابل تصور است. اما واقعیت این است که

<sup>۶</sup> Extra legal

<sup>۷</sup> Self-Helping

<sup>۸</sup> Turner, J.F.C.

<sup>۹</sup> Flavio A.M. De Souza

آقای پین انطباق داشت (Durand-Lasserre, 2002). از تحقیق مهم و تاثیر گذار دیگری در این زمینه می توان به تحقیق اما پریو و چریستین کریسول در سال ۲۰۰۴ با عنوان " حقوق مالکیت، امنیت تصرف زمین و فقرای شهری در شهر مترو مالینا" اشاره کرد. این تحقیق بر آن است که امنیت تصرف زمین تنها ناشی از عوامل قانونی همانند سند رسمی دولتی نیست، بلکه در کنار این سند متغیرهای دیگری همانند خدمات پایه و زیرساختی محله، و فرصت های شغلی در افزایش امنیت تصرف زمین موثر است. نتایج تحقیق نشان داد که برنامه های مسکن فقرای شهری از آنجا که امنیت تصرفی زمین و مسکن را در متغیرهای مالکیت و وام جستجو می کنند، با شکست مواجه شده اند. این تحقیق در پایان نتیجه گیری کرده است که برای رسیدن به امنیت تصرف زمین باید برنامه های مسکن به سمت کاهش فقر در سکونتگاه های غیررسمی سوق داده شود (Porio, Crisol, 2004).

در سال ۲۰۰۵ الن باست در کوبا طی تحقیقی با عنوان " ارایه راهکارها و راهبردهایی برای ایجاد امنیت تصرف پایدار در اسکان های غیررسمی" به این نتیجه دست یافت که برنامه های بهسازی اسکان های غیررسمی توسط دولت برای ذی نفعان خود ثروت های باد آورده ای را ایجاد کرده و باعث بالا رفتن ارزش زمین و میزان اجاره مسکن در این سکونتگاه ها شده است؛ ضمن اینکه این برنامه ها همراه با هزینه های پنهان همانند عوارض و مالیات همراه هستند. با وجود این، تلاشهای صورت گرفته به فروش مسکن توسط فقرای شهری ختم می شود ( Bassett, E. 2005). بالاخره می توان به تحقیقات انجام شده توسط وان گلدر در سال ۲۰۰۹ اشاره کرد که با انتشار

شهر راکفیل برزیل انجام شد، جزو اولین تحقیقات در این زمینه است. هدف اصلی این تحقیق، بررسی ارتباط بین امنیت تصرف و بهبود شرایط فیزیکی مسکن در اسکان های غیررسمی بود. یافته های این تحقیق نشان داد که بین امنیت تصرف زمین و بهبود شرایط فیزیکی مسکن رابطه معنی دار قوی وجود ندارد (F. De Souza, 1999). به دنبال اهمیت گرفتن موضوع امنیت تصرف زمین در اسکانهای غیررسمی در سال ۲۰۰۲، توسط جی پین،<sup>۱۰</sup> تحقیقی با عنوان " زمین، حقوق و ابتکارات: بهبود امنیت تصرف زمین برای فقرای شهری" در شانزده کشور انجام گرفت. یافته های این تحقیق که با هدف بهبود امنیت تصرف زمین در اسکانهای غیررسمی انجام شد، نتایج زیر را به همراه داشت. در این تحقیق ارزشمند آمده است که سیستم های رایج تصرف زمین در اکثر کشورهای جهان شامل چهار سیستم تصرفی قانونی، عرفی، مذهبی و فرا قانونی است. این تحقیق نشان داد که علاوه بر عوامل قانونی همانند سند مالکیت، عوامل فرا قانونی دیگری همانند طول مدت سکونت خانوار در محله، اندازه اسکان های غیررسمی، میزان همبستگی سازمانهای محلی، وجود و عدم شبکه های حمایتی دولتی و غیره در تامین حق تصرف در اسکان های غیررسمی شهری دخیل هستند (Payne. G, 2002). همزمان با این تحقیق، تحقیقی دیگری توسط آقای دوراند لاسرو<sup>۱۱</sup> با عنوان " نگهداشت زمین: امنیت تصرف برای فقرای شهری در کشورهای در حال توسعه" انجام شد که نتایج آن با یافته های تحقیقاتی

<sup>10</sup> Payne Geoffrey

<sup>11</sup> Durand-Lasserre

## ۱-۵- روش تحقیق

در مطالعه حاضر متناسب با هدف تحقیق که سنجش ارتباط بین متغیر مستقل میزان امنیت تصرف زمین و متغیر وابسته میزان انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی است، از روش پیمایش (برداشت میدانی) و از ابزار پرسشنامه برای جمع آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شد. جامعه آماری در این تحقیق را خانوارهای ساکن در محله اسلام آباد کلانشهر تهران- که بالغ بر ۱۰۸۲ خانوار هستند- تشکیل می‌دهد. در این تحقیق، حدود ۱۰ درصد این خانوارها (۱۰۱ خانوار) بر اساس روش نمونه‌گیری تخمینی، به عنوان حجم نمونه آماری انتخاب شد و پرسشنامه‌هایی به صورت تصادفی بین آنها توزیع، تکمیل و جمع آوری گردید. به منظور بررسی پایایی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ (از آنجایی که سؤال‌های پرسشنامه بر اساس طیف لیکرت جمع آوری شده بود، لذا بهترین روش برای بررسی پایایی این نوع پرسشنامه‌ها، روش آلفای کرونباخ است) استفاده شد. بررسی ضریب آلفای کرونباخ نشان می‌دهد که این ضریب برابر ۰.۷۶ است که نشان دهنده اعتبار بالای پرسشنامه و قابلیت تعمیم آن به کل محله اسلام آباد است.

تجزیه و تحلیل داده‌های این تحقیق نیز در دو سطح آمار توصیفی و آمار استنباطی صورت گرفت. در سطح آمارهای توصیفی از شاخصهای آماری نظیر فراوانی، درصد و میانگین استفاده شد؛ و در سطح استنباطی متناسب با مفروضات آزمون‌های آماری و سطح سنجش داده‌ها از تکنیک‌های آماری نظیر همبستگی پیرسون، همبستگی جزئی با عامل کنترل

مقاله ای مروری، امنیت تصرف را از جنبه های امنیت قانونی، عرفی (درعمل) و ادراکی مورد توجه قرار داده و کوشیده است رویکردهای مطرح در مورد امنیت تصرف را در این دو مقاله جمع بندی نماید ( J. L. Van Gelder, 2009).

متأسفانه در ایران تاکنون تحقیق خاصی در زمینه امنیت تصرف زمین از سه بعد قانونی، ادراکی و عرفی انجام نشده و برخی مطالعات انجام شده در این زمینه بیشتر از بعد قانونی بوده است و از معیارهای قانونی سند و نوع مالکیت برای شناسایی و اندازه گیری امنیت تصرف استفاده کرده اند. مطالعات کمی در زمینه بررسی نقش نوع مالکیت خانوارها با میزان مشارکت در طرح های بهسازی انجام شده است که از مهمترین آنها می توان به پژوهش‌های انجام شده توسط جواد بهادری (۱۳۸۶) و حبیب نجاتی هریس (۱۳۸۵) اشاره کرد. جواد بهادری در پایان نامه خود به بررسی سطح مشارکت مردم و تاثیر اعطای سند مالکیت در افزایش مشارکت مردمی در شهرک سعدی شیراز پرداخته است. نتایج این تحقیق نشان از رابطه معنادار قوی بین اعطای سند مالکیت و افزایش مشارکت مردم در طرح های بهسازی دارد (بهادری، ۱۳۸۶). علاوه براین، حبیب نجاتی هریس پایان نامه خود را با عنوان " بهبود کیفیت زیست در اسکان‌های غیررسمی با استفاده از راهبرد توانمندسازی اجتماعات محلی در محله خلیل آباد تبریز تدوین کرده است. نتایج تحقیق وی نشان می‌دهد که بین نوع مالکیت خانوارهای محله خلیل آباد شهر تبریز و متغیرهای میزان مشارکت ساکنان با دولت و شهرداری و شرکت در فعالیت های عمومی رابطه معناداری وجود ندارد (نجاتی هریس، ۱۳۸۵).

طبقه بندی شد و در ادامه برای هر کدام، از شاخص های جداگانه ای استفاده شد که در زیر به تفکیک مورد اشاره قرار گرفته اند.

الف) شاخص های امنیت تصرف قانونی: برای سنجش امنیت تصرف قانونی از نوع مالکیت خانوار استفاده شده است. در این تحقیق، برخلاف دیدگاه رایج در ایران، به امنیت تصرف در یک طیف سیاه و سفید - قانونی و یا غیر قانونی - نگاه نشده است، بلکه این مقاله معتقد است که انواع مالکیت های موجود در سکونتگاه های غیررسمی از میزان امنیت نسبی برخوردارند. این مقاله بر آن است که به همه گونه های تصرفی بدون سند در سکونتگاه های غیررسمی نمی توان از دید غیرقانونی با امنیت تصرف قانونی پایین نگاه کرد؛ بلکه باید این تصرف های غیرقانونی را در طیف چهار گزیننه ای، غیررسمی (برای تصرف های عدوانی با میزان امنیت تصرف قانونی بسیار پایین)، موقتی (برای مستاجران با امنیت تصرف قانونی پایین)، نیمه رسمی (قولنامه ای با امنیت تصرف قانونی متوسط) و رسمی (دارای سند قانونی با امنیت تصرف قانونی بالا) در نظر گرفت.

ب) شاخص های امنیت تصرف عرفی: برای سنجش امنیت تصرف عرفی از سه شاخص مدت زمان اقامت خانوار در محله (بالا بودن آن به معنی داشتن تعلق مکانی و وابستگی زیاد به محله)، آرایه تسهیلات زیرساختی توسط شهرداری (آرایه بیشتر و بهتر آن به معنی داشتن حمایت سیاسی یا دولتی بالا) و میزان همبستگی سازمان های محلی (بالا بودن آن به معنی وجود پیوندهای فامیلی، هم شهری و شخصی بهتر در میان خانوارها) در یک طیف چهار گزیننه ای

کننده میزان درآمد خانوار و رگرسیون چند متغیره استفاده شد. در این تحقیق از نرم افزارهای SPSS\Ver. 16 برای پردازش اطلاعات خام و بررسی آزمون های تحقیق و از نرم افزارهای جانبی نظیر Excel جهت ترسیم نمودارها استفاده گردید.

### ۱-۶- معرفی متغیرها و شاخص های تحقیق

لازمه پژوهش برای موضوع خاص، تعیین اجزا و عناصر تشکیل دهنده موضوع و تعیین جایگاه و اهمیت سلسله مراتبی هریک از عناصر در فرآیند پژوهش است. این مهم از طریق تعریف مفاهیم، ابعاد، مولفه ها و متغیرها امکان پذیر است و از این راه امکان بررسی پرسش تحقیق، سنجش آنها و نهایتاً دستیابی به اهداف پژوهش به روش علمی و عملی فراهم می گردد. بنابراین، در خصوص امنیت تصرف و میزان انگیزه مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی در محله اسلام آباد نیز به طور مشابه باید ابعاد، مولفه ها و شاخص های این موضوع روشن شود. برای این منظور، از تجارب جهانی و تحقیقات عملی دهه های اخیر استفاده شده است. همان گونه که در مبانی نظری تحقیق اشاره شد، برای سنجش امنیت تصرف از شاخص های قانونی و فراقانونی (غیررسمی) با هم استفاده می شود. امنیت تصرف خانوار تنها ناشی از نوع سکونت خانوار (قانونی و غیر قانونی) نیست، بلکه در کنار عامل نوع سکونت، عوامل فراقانونی دیگری همانند مدت زمان اقامت، اندازه سکونتگاه، حمایت های سیاسی و غیره در ایجاد امنیت تصرف زمین نقش دارند. در این تحقیق، برای سنجش امنیت تصرف زمین در محله اسلام آباد، ابتدا امنیت تصرف به دو بعد کاملاً متمایز قانونی و فراقانونی (عرفی)

در یک طیف لیکرت چهار گزینه ای (خیلی زیاد، زیاد، متوسط و کم) استفاده شد.

(د) متغیر کنترل‌کننده: در این تحقیق، متغیر میزان درآمد ماهیانه خانوارها به عنوان عامل کنترل‌کننده در بین متغیرهای دیگر انتخاب شد و همچنین ارتباط آن با میزان مشارکت، انگیزه سرمایه‌گذاری، کیفیت مسکن و امنیت تصرف (قانونی، عرفی و ادراکی) بررسی گردید. مجموع این شاخص‌ها در جدول شماره ۱ آمده است.

لیکرت (خیلی زیاد، زیاد، متوسط و ضعیف) استفاده گردید.

(ج) شاخص‌های انگیزه مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی: برای سنجش میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی از سه شاخص میزان اهمیت داشتن مشکلات محله برای خانوار، میزان تمایل خانوار به حل مشکلات موجود در محله و میزان همکاری خانوار در حل مشکلات محله بر اساس اقدامات انجام شده توسط خانوارها در محله،

جدول شماره ۱- شاخص‌های تحقیق به منظور سنجش متغیرها

موارد سنجش	ابعاد	شاخص‌های سنجش
امنیت تصرف زمین	بعد قانونی	نوع مالکیت: (۱) مالکیت غیررسمی (برای تصرف‌های عدوانی با میزان امنیت تصرف قانونی بسیار پایین)؛ (۲) مالکیت موقتی (برای مستاجران با امنیت تصرف قانونی پایین)؛ (۳) مالکیت نیمه رسمی (قولنامه‌ای با امنیت تصرف قانونی متوسط) و (۴) مالکیت رسمی (دارای سند قانونی با امنیت تصرف قانونی بالا).
انگیزه مشارکت خانوار در طرح‌های بهسازی	بعد (فراقانونی) یا عرفی	مدت زمان سکونت خانوار در محله، میزان ارایه تسهیلات زیرساختی و خدماتی به محله توسط شهرداری و میزان همبستگی سازمان‌های محلی.
متغیر کنترل‌کننده	...	میزان اهمیت مشکلات محله، میزان تمایل به حل مشکلات محله و میزان همکاری خانوار در حل مشکلات محله.
	...	میزان درآمد ماهیانه خانوار

منبع: نگارندگان

#### ۷-۱- محدوده و قلمرو پژوهش

را شامل می‌شود (مهندسیین مشاور سرآوند، طرح بهسازی اسلام آباد، ۱۳۸۴). محدوده اسلام آباد به عنوان یک سکونتگاه غیررسمی در حاشیه شرقی مسیل اوین- درکه از ۱۳۵۸ تاکنون به تدریج ایجاد شده و توسعه بی ضابطه آن تا امروز ادامه یافته است. این منطقه با مساحت حدود ۷۵ هکتار (بر اساس تقسیمات شهرداری ناحیه ۷ و ۲ منطقه دو تهران، ۱۳۸۹)، از شمال به شهرک مسکونی آتی ساز، از شرق

محله اسلام آباد از لحاظ تقسیمات شهری در منطقه ۲ تهران واقع شده است. منطقه دو، یکی از مناطق پنجگانه کوهپایه ای البرز است که به شکل مستطیل کشیده از تراز ارتفاعی ۱۸۰۰ متر در شمال به تراز ۱۲۰۰ متری در جنوب منتهی می‌گردد و در تقسیمات شهری در حاشیه شمال غربی کلانشهر تهران قرار گرفته است و مساحتی بالغ بر ۵۰۰۰ هکتار



محدوده قبل از احداث اتوبان چمران و اتصال فیزیکی این دو است.

محدوده اسلام آباد در کمتر از ۴۰ سال از مجموعه باغات ده ونک به بافتی پر مسأله و بحرانی در دل کلانشهر تهران بدل شده است (مهندسین مشاور سرآوند، طرح بهسازی اسلام آباد، ۱۳۸۴). موقعیت محله اسلام آباد در نقشه شماره ۱ آمده است.

به بزرگراه چمران، از غرب به مناطق مسکونی سعادت آباد و دانشگاه امام صادق و از جنوب به باغات و زمین های بایر محدود می شود. این ارتباط، صرفاً از بعد کالبدی است و فاقد ابعاد عملکردی و تعاملات اجتماعی است. از لحاظ ساختار ذهنی، اجتماعی، پیوندهای عمیقی بین این منطقه و محدوده ده ونک به چشم می خورد که ناشی از پیوستگی کالبدی این دو



شکل شماره ۱- نقشه موقعیت جغرافیایی محله اسلام آباد کلانشهر تهران

منبع: مهندسین مشاور سرآوند، ۱۳۸۴

۱۳۸۵). اقتصاد این محله بیشتر متکی به بازار های غیررسمی بوده، اغلب ساکنان این محله در شغل های کاذب (دستفروشی، گل فروشی، سیگار فروشی و غیره) مشغول به کار هستند (معاونت امور اجتماعی شهرداری نواحی ۲ و ۷ شهرداری منطقه دو تهران، ۱۳۸۹). از تعداد افراد ساکن در این محله حدود ۱۲۵۴

مطابق آمارهای موجود مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ که در جدول شماره ۲ آمده است، می توان گفت که در حال حاضر در محله اسلام آباد حدود ۱۰۸۲ خانوار در ۱۰۵۹ واحد مسکونی وجود دارد. تعداد جمعیت ساکن این محله برابر ۳۷۴۷ نفر با نسبت جنسی ۱۰۴ است که از این تعداد حدود ۳۲۱۸ نفر (حدود ۸۵ درصد) باسواد هستند (مرکز آمار ایران،

نفر (۳۳ درصد) شاغل و ۲۲۳ نفر (۶ درصد) بیکار می‌باشند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

جدول شماره ۲- اطلاعات آماری جمعیتی و اقتصادی محله اسلام آباد تهران

تعداد جمعیت ساکن	تعداد خانوار	تعداد واحدهای مسکونی	تعداد شاغلان	تعداد بیکاران
۳۷۴۷ (با نسبت جنسی ۱۰۴)	۱۰۸۲	۱۰۵۹	۱۲۵۴ (۳۳٪)	۲۲۳ (۶٪)

منبع: مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۵

اسلام آباد شمالی و در کنار مسجد واقع شده است. عملکرد این مدرسه کاملاً محلی بوده، از لحاظ کالبدی شرایط مناسبی ندارد (براساس اطلاعات میدانی نگارندگان، ۱۳۸۹). بررسی مسایل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی محله اسلام آباد نشان از غیررسمی بودن و بافت بدون برنامه ریزی آن در شهر تهران دارد (مساحت و سرانه کاربریهای موجود در محله در جدول شماره ۳ آمده است).

کاربری‌های وضع موجود به طور کلی شامل کاربری مسکونی، خرده فروشی، خدمات محله‌ای، فضاهای مذهبی، فضای سبز و تعمیرگاه ماشین است. فضاهای سبز موجود در سطح محله غالباً باغ‌های به جای مانده از دوران گذشته در دره اوین - درکه و حاشیه رودخانه درکه است که کاربری‌های مسکونی موجود نیز به تدریج و به صورت کاملاً ارگانیک و غیررسمی در داخل این باغ‌ها سر برآورده‌اند. کاربری آموزشی محله اسلام آباد دبستانی است که در

جدول شماره ۳- مساحت و سرانه کاربریهای موجود در محله اسلام آباد

کاربری	مساحت موجود کاربری (متر مربع)	سرانه کاربری (درصد)
مسکونی	۶۸۱۶۸	۱۸.۲
مسکونی تجاری	۱۸۷۰	۰.۵
مسکونی تعمیرگاه	۱۷۲۵	۰.۵
اداراری	۱۳۶۰۴	۳.۶
آموزشی	۱۱۳۷	۰.۳
مذهبی	۱۰۸۵	۰.۳
تفریحی	۱۱۸۱۰	۳.۲
تعمیرگاه	۷۴۶	۰.۲
باغ	۱۱۲۱۳۵	۲۹.۹
فضای سبز	۹۱۸۶۸	۲۴.۵
زمین بایر	۸۱۱۸۷	۲۱.۷
زمین خالی	۵۵۷۴۹	۱۴.۹
شبکه‌های ارتباطی	۳۰۹۲۴۰	۸۲.۵
جمع کاربریها	۷۵۰۳۲۴	...

منبع: نگارندگان، ۱۳۸۹

## ۲- مبانی نظری تحقیق

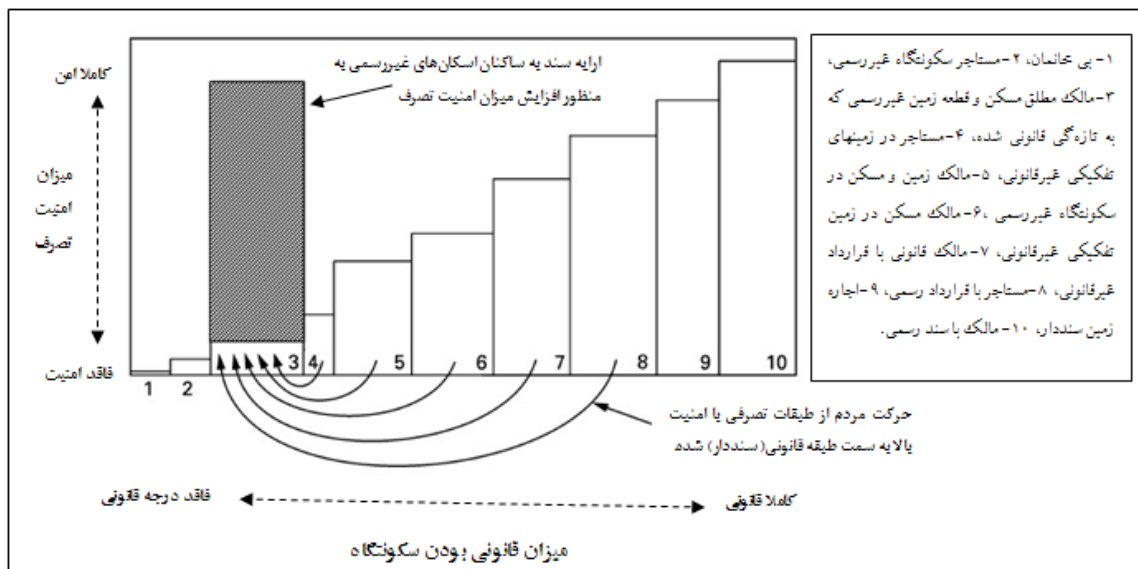
تحت تاثیر تفکرات لیبرالیستی تا اوایل دهه ۱۹۷۰ رویکرد حذف و تخلیه اجباری اسکانهای غیررسمی به عنوان رویکرد غالب سیاست‌های مبارزه با فقر مسکن در اکثر کشورهای جهان محسوب می شد. این رویکردها در اواخر دهه ۱۹۷۰ توسط افرادی همانند ترنر و ابرامز نقد گردید. به نظر این محققان، اسکان‌های غیررسمی توان بالقوه ارتقای محلات خود را دارند و فقط نیاز است که این توانها جهت دهی خاصی شوند. بنابراین، این محققان رویکرد خودیاری را در دهه ۸۰ برای بهبود اسکان‌های غیررسمی عنوان کردند (پاتر و ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۴). خودیاری به طور خلاصه استفاده از نیروی کار، مهارت‌ها، استعداد سازماندهی و توان مدیریت خانوار در ساخت و بهسازی واحد مسکونی خود است (لاکویان، ۱۳۶۴، ۶۷). این رویکرد در عمل با مشکلات بسیاری رو به رو شد. از اصلی ترین آنها می توان به عدم سرمایه گذاری خانوارها در زمین‌هایی که از نظر قانونی به آنها تعلق ندارند و مالکیت آنها از آن دیگری است، اشاره کرد. از دید ساکنان اسکانهای غیررسمی، خودیاری به نوعی سرمایه گذاری پرخطر محسوب می شد (Pugh, 2000). بنابراین، در سالهای بعد، رویکرد خودیاری با بسط تئوریک حقوق مالکیت<sup>۱۲</sup> توسط افراد مختلفی دنبال شد. ایده اصلی حاکم بر "حقوق مالکیت" این است که با فراهم کردن امنیت

مالکیت در اسکانهای انسانی می توان میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی و افزایش کیفیت مسکن را بالا برد و یا به عبارت بهتر، به خودیاری هدایت شده دست یافت (Alchain and Demsetz, 1973). مطابق این دیدگاه و تحت تاثیر شرایط اقتصادی و سیاسی حاکم بر کشورها برنامه‌های متنوعی برای افزایش میزان امنیت تصرف در اکثر کشورها به وجود آمد؛ که از مهمترین آنها می توان به برنامه های قانونی کردن اسکانهای غیررسمی، ارایه سند مالکیت قانونی و ارایه وام های رهنی برای کسب سند قانونی اشاره کرد. در اوایل فرض بر این بود که برنامه سند دار کردن زمین‌ها تنها راه چاره است؛ بر این اساس در اکثر کشورهای جهان برنامه های ارایه سند و وام‌های رهنی به شکل فزاینده ای رواج یافت (De Soto, 2000; G. Payne, 2001). این برنامه ها در عمل با شکست مواجه شد که از نمونه های بارز این شکست ها می توان به برنامه‌های ارایه سند مالکیت در اسکانهای غیررسمی کشورهای هند، پاکستان و کاربو اشاره کرد (IBRD, 1993: 41). پین در سال ۲۰۰۱ از برنامه‌های ارایه سند مالکیت در اسکانهای غیررسمی بدلیل دسته بندی خشک (از قانونی تا غیرقانونی) سیستم های تصرفی و جابه جایی‌های صورت گرفته در بازارهای زمین و مسکن انتقاد کرد. وی نشان داد که تعیین و دسته بندی سیستم‌های تصرف زمین (از قانونی تا فراقانونی) و مداخله دولت در هر یک از این زیر بازارها (دسته‌های تصرفی)،

<sup>12</sup> property rights approach

سند مالکیت در یک سکونتگاه غیررسمی، به تاخت و تازهای ساکنان و بورس‌بازان زمین به محله مورد نظر منجر می‌شود.

تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم در زیر بازارهای دیگر دارد ( نک. به شکل شماره ۱). شکل شماره ۱ نشان می‌دهد که با تمرکز بر روی یک زیر بازار و ارایه



شکل شماره ۱- نتایج احتمالی در بازار زمین در صورت ارایه سند و قانونی کردن سکونتگاه غیررسمی

منبع: نگارندگان با اقتباس از G. Payne, 2001

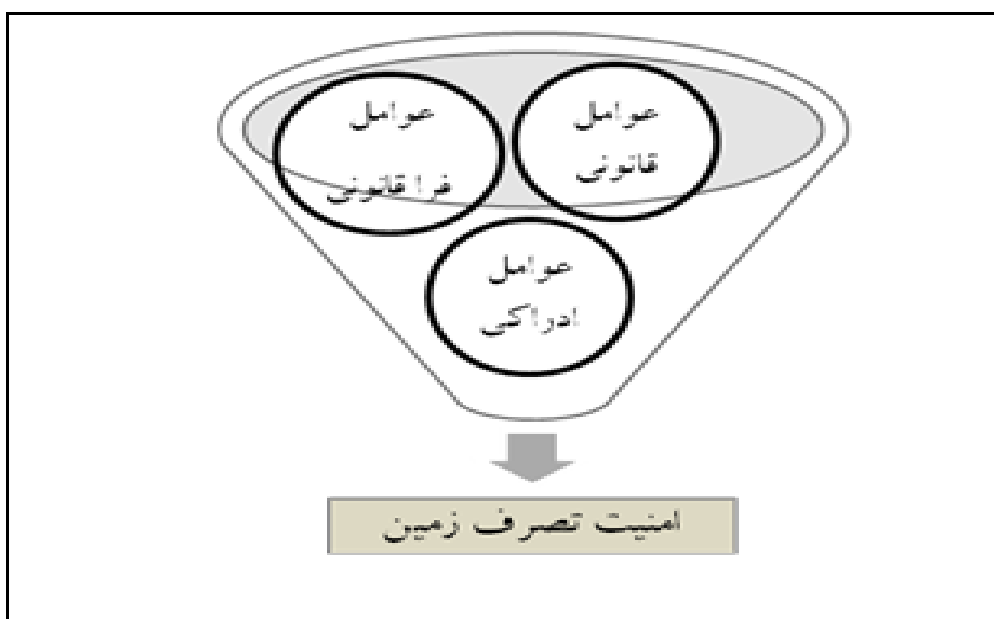
غیررسمی با بی رغبتی ساکنان همراه شده است. همچنین این مبنای نظری، منجر به بورس‌بازی و احتکار زمین شده و به علت بی توجهی به گرایش‌ها و منافع زنان و بچه‌ها، منجر به ایجاد بی‌عدالتی در این محلات شده است (Shrivastava, 1995, p. 54).

این انتقادات از برنامه‌های سند محور منجر به تغییر جهت فکری این برنامه‌ها منجر 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"

مطالعات آقای پین در شانزده کشور نشان داد که برنامه‌های ارایه سند مالکیت قانونی در اسکانهای غیررسمی به دلیل بی توجهی به سیستم‌های تصرف عرفی و نادیده گرفتن متغیرهای فراقانونی همانند اندازه سکونتگاه‌ها، مدت سکونت ساکنان در سکونتگاه‌ها، شبکه‌های حمایتی سیاسی یا محلی و غیره با شکست مواجه شده اند (Payne, G., 2002). در سال ۱۹۹۵ بانک جهانی با جمع‌بندی از برنامه‌های سند محور در اسکانهای غیررسمی به این نتیجه رسید که فرآیند صدور و ارایه سند قانونی در اسکانهای غیررسمی به علت ناتوانی مالی ساکنان محلات

قانونی، همانند اندازه سکونتگاه، مدت زمان سکونت خانوار در محله، میزان همبستگی سازمانهای محلی، حمایت های سیاسی و غیره است. همچنانکه امنیت تصرف ادراکی، آن امنیتی است که خانوار از موقعیت تصرفی خود ادراک می کند و ناشی از عوامل قانونی و عرفی با هم است (شکل شماره ۲).

تدوین گردید که مسیر لازم را برای ارائه یک نظریه متقن در این زمینه بازکرد. در این چهارچوب نظری، امنیت تصرف زمین متاثر از سه بعد قانونی، عرفی و ادراکی است. امنیت تصرف قانونی میزان امنیتی است که از نوع مالکیت خانوار ناشی می شود و امنیت تصرف عرفی آن امنیتی است که ناشی از عوامل فرا



شکل شماره ۲- چهارچوب نظری امنیت تصرف زمین

بع: نگارندگان با اقتباس از مقاله وان گلدر (J. L. van Gelder, 2009)

تصرف عرفی (عامل فراقانونی) و قانونی است. برای سنجش امنیت تصرف قانونی از شاخص نوع مالکیت خانوار و برای سنجش امنیت تصرف عرفی از عوامل فراقانونی مدت سکونت خانوار در محله، میزان همبستگی سازمانهای محلی و آرایه تسهیلات زیرساختی (آب، برق و گاز) توسط شهرداری استفاده شده است. همچنین، در این تحقیق، متغیر میزان درآمد

فرضیه تحقیق حاضر (بررسی ارتباط بین امنیت تصرف و میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی) بر گرفته از فروض پایه ای رویکرد نظری حاکم بر امنیت تصرف زمین ارائه شده توسط وان گلدر است، که تاکنون در برخی کشورها مورد آزمون قرار گرفته است. مطابق اصول بنیادین حاکم بر وان گلدر، مدل نظری این مقاله براساس دو عامل امنیت

زمین مسکونی خود را تهیه کرده اند، ۳ درصد مستاجر بودن و ۸ درصد نحوه تهیه زمین مسکونی خود را اعلام نکرده اند - بنا به شناخت محقق از سکونتگاه مزبور، این درصد جز و تصرف عدوانی به حساب آمده است. در حدود ۴ درصد خانوارها، ارایه تسهیلات و خدمات زیرساختی (آب، برق و گاز) توسط شهرداری در محله را ضعیف، ۲۲ درصد متوسط، ۴۵ درصد خوب و ۲۹ درصد در حد خیلی خوب ارزیابی کرده اند.

### ۳-۲- یافته‌های استنباطی تحقیق

در این بخش، ابتدا میزان امنیت تصرف و مشارکت خانوارهای محله اسلام آباد در طرح‌های بهسازی با استفاده از شیوه مقیاس سازی محاسبه و با میانه نظری تحقیق (عدد ۲.۵) مقایسه گردید. در ادامه، از تکنیک‌های آماری همبستگی (پیرسون و جزئی) و رگرسیون چند متغیره برای اثبات فرضیه‌های تحقیق استفاده شد. نتایج این بخش از تحقیق به صورت جداگانه در زیر آمده است.

۱-۲-۳- میزان امنیت تصرف در سکونتگاه غیررسمی اسلام آباد

چنانکه در مدل نظری مقاله نیز اشاره شد، برای سنجش میزان امنیت تصرف کلی در محله از ابعاد امنیت تصرف قانونی و عرفی استفاده شده است. برای کمی کردن میزان امنیت تصرف، طبق روش مقیاس-سازی، ابتدا برای هر گویه پرسشنامه، اعداد ۱ تا ۴ در

خانوارها به عنوان عامل کنترل‌کننده انتخاب شد و ارتباط آن با میزان مشارکت و عامل‌های امنیت تصرف (قانونی و عرفی) بررسی گردید.

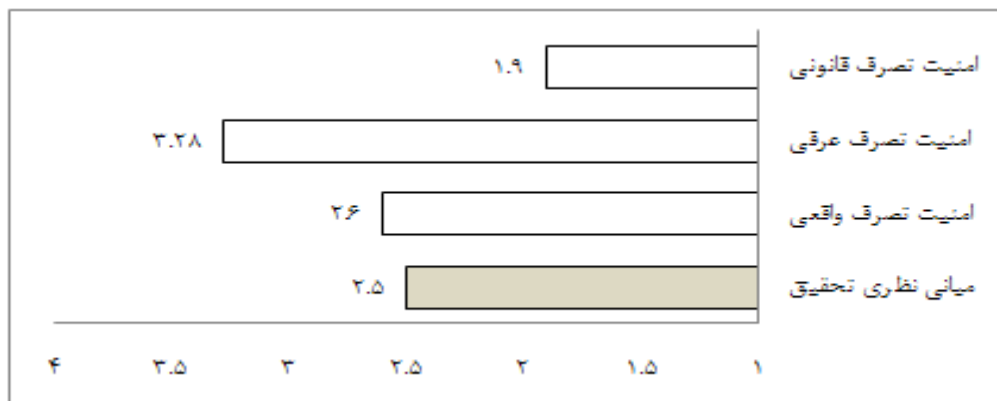
### ۳- یافته‌های تحقیق

#### ۳-۱- یافته‌های توصیفی تحقیق

این بخش از یافته‌ها برای شناسایی وضعیت خانوارهای نمونه آماری تنظیم شده و نتایج آن بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده است. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده از کل نمونه آماری که بالغ بر ۱۰۱ خانوار است، ۶۱/۴ درصد پاسخگویان را مردان و ۳۸/۶ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. از نظر تحصیلات ۹ درصد از پاسخگویان بی‌سواد، ۳۳ درصد دارای تحصیلات دیپلم و بالاتر و حدود ۵۸ درصد دارای تحصیلات مدرسه‌ای یا زیر دیپلم هستند. ۲۵ درصد خانوارها میزان درآمدی خود را در حد خوب (بین ۵۰۰ - ۷۰۰ هزار تومان در ماه)، ۵۰ درصد در حد متوسط (بین ۳۰۰ - ۵۰۰ هزار تومان در ماه) و حدود ۲۵ درصد باقی مانده میزان درآمدی خود را در بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان در ماه عنوان کرده اند. از میان خانوارهای نمونه آماری ۴۵ درصد آنها مدت سکونت خود در محله را بالای ۱۰ سال، ۳۵ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۱۰ درصد بین ۲ تا ۵ سال و ۱۰ درصد کمتر از ۲ سال بیان کرده اند. ۱۶ درصد خانوارها دارای قولنامه رسمی (نوشته شده در بنگاه) و ۶۱ درصد به صورت توافقی و با قولنامه غیررسمی

آمده در شکل شماره ۳، نشان می دهد که میزان امنیت تصرف قانونی در محله کمتر از میانه نظری در حدود ۹.۱ بوده، خانوارهای ساکن در محله از امنیت تصرف قانونی خوبی برخوردار نیستند، در حالی که میانگین امنیت تصرف عرفی در محله بالاتر از میانه نظری به دست آمد که نشان دهنده خوب بودن آن در محله است.

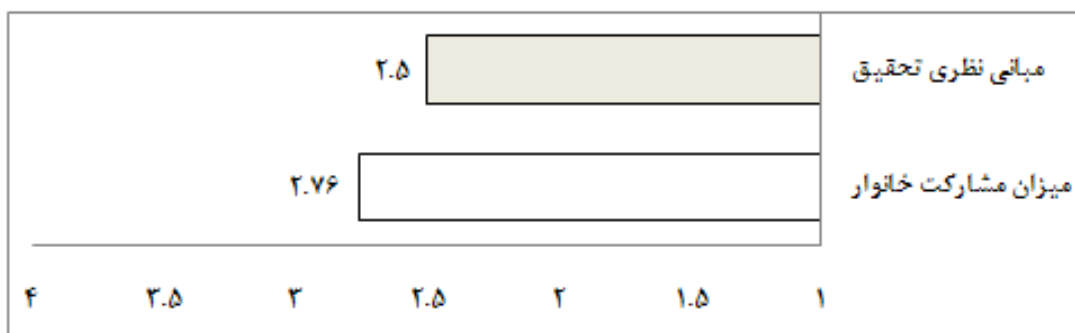
نظر گرفته شد (عدد ۱ برای پاسخ های کم، عدد ۲ برای پاسخ های متوسط، عدد ۳ برای پاسخ های زیاد و عدد ۴ برای پاسخ های خیلی زیاد). بعد میزان عددی عامل های امنیت تصرف عرفی و قانونی از میانگین حسابی گویه های مربوط به هر کدام به دست آمد. در مرحله آخر برای به دست آوردن میزان امنیت تصرف کلی در محله، از میانگین حسابی عامل های امنیت تصرف عرفی و قانونی استفاده شد. نتایج به دست



شکل شماره ۳- نمودار میزان امنیت تصرف قانونی، عرفی و واقعی در محله اسلام آباد و مقایسه آن با میانمی نظری تحقیق  
منبع: نگارندگان

در شکل شماره ۴، نشان می دهد که میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی برابر ۷۶.۲ است که از میزان میانه نظری (۵.۲) بالا بوده، نشان دهنده تمایل نسبتا بالای خانوارها برای مشارکت در طرح های بهسازی محله اسلام آباد است.

۲-۲-۳- میزان تمایل خانوارها به مشارکت در طرح های بهسازی برای کمی کردن میزان تمایل خانوارها به مشارکت در طرح های بهسازی نیز همانند امنیت تصرف از روش مقیاس سازی استفاده شد. نتایج به دست آمده



شکل شماره ۴- نمودارسنجش میزان تمایل خانوارها به مشارکت در طرح‌های بهسازی و مقایسه آن میانه نظری تحقیق  
منبع: نگارندگان

### ۳-۳- آزمون فرضیه‌های تحقیق

فرضیه تحقیق: بین امنیت تصرف و میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی رابطه وجود دارد.

مطابق ماهیت فرضیه و کمی بودن متغیرهای آن از تحلیل آماری همبستگی پیرسون و جزئی با عامل کنترل کننده میزان درآمد ماهیانه خانوارها استفاده شد. برای اثبات و رد فرضیه تحقیق از فروض صفر زیر استفاده شد:

$H_01 =$  بین امنیت تصرف قانونی و میزان مشارکت خانوارهای محله اسلام آباد در طرح‌های بهسازی رابطه وجود ندارد.

$H_02 =$  بین امنیت تصرف عرفی و میزان مشارکت خانوارهای محله اسلام آباد در طرح‌های بهسازی رابطه وجود ندارد.

برای بررسی ادعای وجود همبستگی بین سه متغیر کمی امنیت تصرف قانونی، امنیت تصرف عرفی و میزان مشارکت از تکنیک آماری همبستگی پیرسون و جزئی در دو مرحله استفاده شده است. در مرحله اول ضریب همبستگی سه متغیر بالا بدون متغیرکنترل

کننده محاسبه شده و در مرحله دوم متغیر میزان درآمد ماهیانه خانوارها به عنوان متغیر کنترل کننده در آزمون همبستگی جزئی در نظر گرفته شده است.

نتایج مرحله اول نشان می‌دهد که بین سه متغیر امنیت تصرف قانونی، امنیت تصرف عرفی و میزان مشارکت رابطه معنی‌داری وجود دارد؛ بدین معنی که با افزایش میزان امنیت تصرف قانونی، میزان امنیت تصرف عرفی و مشارکت افزایش می‌یابد. به عبارت دیگر، بین سه متغیر رابطه مستقیم برقرار است. در مرحله دوم با کنترل متغیر میزان درآمد ماهیانه خانوارهای ساکن در محله اسلام آباد مشخص شد که بین متغیرهای امنیت تصرف قانونی و میزان مشارکت رابطه معنی‌داری وجود ندارد، ولی همچنان بین متغیر امنیت تصرف عرفی، امنیت تصرف قانونی و میزان مشارکت همبستگی‌های معنی‌داری وجود دارد. به عبارت دیگر، با افزایش میزان امنیت عرفی، میزان امنیت تصرف قانونی و مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی نیز افزایش می‌یابد، ولی این در مورد امنیت تصرف قانونی صادق نیست. نتایج این آزمون در جدول شماره ۴ آمده است.



جدول شماره ۴- بررسی همبستگی بین متغیرها در طرح های بهسازی در دو مرحله

متغیرها	میزان مشارکت در طرح بهسازی	امنیت تصرف قانونی	امنیت تصرف غیررسمی	میزان درآمد خانوار
میزان مشارکت در طرح بهسازی	۱	-	-	-
	R= 0. 278	۱	-	-
	Sig = 0. 001			
	R =. 405	R =. 323**	۱	-
	Sig =. 000			
	R =. 503**	R =. 425**	۱	-
Sig =. 000	Sig =. 000			
میزان مشارکت در طرح بهسازی	1	-	-	-
	R =. 153	1	-	-
	Sig =. 129			
	R =. 244	R =. 244	1	-
	Sig =. 014			

منبع: نگارندگان

وارد معادلات تحلیل نشده است. نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره (جدول شماره ۵) نشان می دهد که بین دو متغیر مستقل امنیت تصرف عرفی و میزان درآمد خانوارها و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی رابطه خطی وجود دارد (  $Sig < 0. 05$  ). با توجه به ضرایب  $\beta$  گزارش داده شده می توان گفت که متغیر (عامل) میزان درآمد خانوار بیشتر از امنیت تصرف عرفی بر میزان مشارکت خانوارها تاثیر گذاشته است. ضریب تعیین گزارش داده شده، نشان می هد که حدود ۳۰ درصد از تغییرات متغیر وابسته؛ یعنی میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی وابسته به متغیرهای مستقل امنیت تصرف عرفی و میزان درآمد است.

مطابق نتایج آزمون همبستگی جزئی با متغیر کنترل کننده میزان درآمد خانوار، فرض  $H_01$  پذیرفته شد که به معنی رد ارتباط بین امنیت تصرف قانونی و میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی مسکن است، ولی فرضیه  $H_02$  رد می گردد و این به معنی آن است که بین امنیت تصرف عرفی و میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی رابطه وجود دارد.

#### ۴-۳- برآورد میزان تاثیرات بین متغیرهای تحقیق

در تحلیل رگرسیون چند متغیره، متغیر مستقل امنیت تصرف قانونی به علت نداشتن همبستگی معنی دار با میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی

جدول شماره ۵- برآورد میزان تاثیرات متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته در طرح‌های بهسازی

Sig	$\beta$	متغیرها
0.014	0.233	امنیت تصرف عرفی
0.000	0.404	میزان درآمد خانوار
0.546		R
0.298		Square R
میزان مشارکت خانوارها در طرح‌های بهسازی		متغیر وابسته

منبع: نگارندگان

تصرف قانونی ( $r = 0.094$ ) و حدود 18 درصد تغییرات امنیت تصرف عرفی وابسته به درآمد خانوارهاست ( $r = 0.181$ ). همچنین مشخص شد که درآمد بر امنیت تصرف عرفی بیش از امنیت تصرف قانونی تاثیر دارد. نتایج این آزمون در جدول شماره ۶ آمده است.

علاوه بر این، تحلیل همبستگی پیرسون نشان داد که درآمد خانوار با امنیت تصرف قانونی و عرفی همبستگی معنی‌داری دارد. بر اساس این نتایج، میزان تاثیر متغیر میزان درآمد خانوار بر امنیت تصرف قانونی و عرفی به صورت جداگانه توسط تحلیل آماری رگرسیون چند متغیره برآورد گردید. نتایج آزمون نشان داد که حدود ۵.۹ درصد از تغییرات امنیت

جدول شماره ۶: میزان رگرسیون تاثیر درآمد بر امنیت تصرف عرفی و قانونی

امنیت تصرف عرفی	امنیت تصرف قانونی	
0.425	0.304	$\beta$
0.000	0.002	Sig
0.425	0.394	R
0.181	0.094	Square R

منبع: نگارندگان

نگاه نشود، بلکه در این تحقیق بر اساس گونه‌های مالکیتی موجود در محله از طیف چهار گزینه‌ای رسمی (دارای سند مالکیت قانونی)، نیمه رسمی (خرید های قولنامه‌ای)، موقتی (مستاجران) و غیر قانونی (خانوارهایی زمین محل سکونتی خود را اشغال کرده و برای آن پولی را پرداخت نکرده‌اند) استفاده شد. این تحقیق بر این باور است که

#### ۴- نتیجه‌گیری

در این مقاله برای سنجش امنیت تصرف کلی در محله اسلام آباد، از دو نوع امنیت قانونی (سند مالکیت قانونی) و عرفی استفاده شد. در این مقاله، برخلاف دیدگاه رایج طرح‌های بهسازی مسکن در ایران، سعی شد به امنیت تصرف قانونی در یک طیف دو گزینه‌ای سیاه و سفید - قانونی و غیر قانونی -

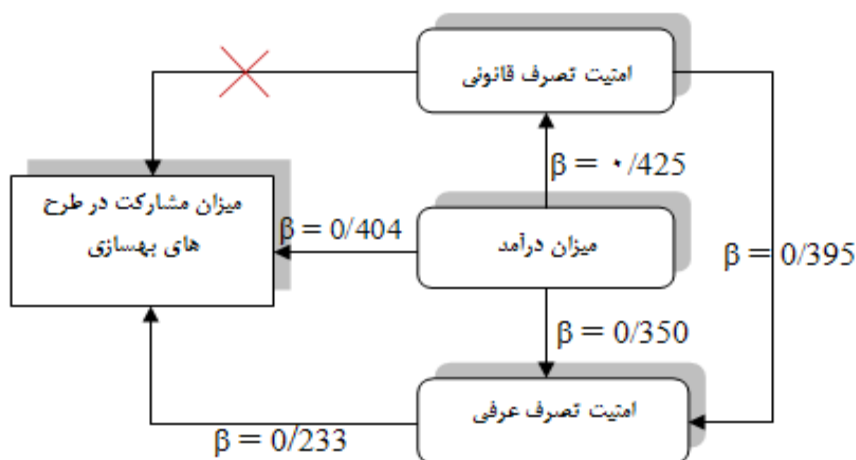
۴-۲- امنیت تصرف عرفی، عامل مهم و تاثیرگذاری در انگیزه مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی است، به طوری که بالا بودن آن منجر به بالا رفتن انگیزه مشارکت در خانوارها می شود. این امنیت ناشی از عوامل فراقانونی نظیر مدت سکونت در محله، ارایه تسهیلات زیر ساختی (آب، برق و گاز) توسط شهرداری به محله و همبستگی سازمان های محلی است.

۴-۳- میزان درآمد خانوارها یکی از متغیرهای تاثیرگذار در محلات غیررسمی است. این عامل هم در میزان انگیزه مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی و هم بر میزان امنیت تصرف قانونی و عرفی تاثیرگذار بود. نتایج همچنین نشان داد که میزان درآمد خانوارها در امنیت تصرف قانونی بیش از امنیت تصرف عرفی تاثیر می گذارد؛ بدین معنی که خانوارهایی که درآمد بالایی دارند، اکثر آنها محل مسکونی خود را خریداری کرده اند (یا دارای سند قانونی هستند یا به صورت قولنامه ای نسبت به خرید مسکن خود اقدام کرده اند).

براساس یافته های استنباطی تحقیق مدل نهایی زیر که در آن جهت و میزان تاثیر متغیرها نمایش داده شده، ارایه شده است. در این مدل، همچنانکه یافته های آزمون همبستگی نشان داد، بین امنیت تصرف قانونی و میزان مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی رابطه ای وجود ندارد، بلکه امنیت تصرف قانونی بیشتر متأثر از میزان درآمد خانوارهاست.

شاخصهایی همچون مدت زمان سکونت خانوار در محله، ارایه خدمات زیرساختی به محله توسط شهرداری و میزان همبستگی های سازمان های محلی در کنار شاخص قانونی سند مالکیت در میزان امنیت تصرف خانوارها موثر است. همچنین، در این مقاله برای سنجش انگیزه خانوارها در مشارکت نیز از سه شاخص اهمیت داشتن مشکلات محله برای خانوار، میزان رغبت و انگیزه خانوار برای شرکت در مشکلات محله و میزان همکاری خانوار در اقدامات انجامی در محله، استفاده شد. از آنجایی که سکونتگاه های غیررسمی، مکان اصلی اسکان برای فقرای شهری است، این احتمال می رفت که میزان درآمد خانوارها در این میان نقش مهمی را بازی کرده، بر میزان امنیت تصرف و انگیزه مشارکت خانوارها در طرح های بهسازی تاثیر گذار باشد. بر این اساس، میزان درآمد خانوارها به عنوان یک شاخص جداگانه و متغیر کنترل کننده در معادله آورده شد. بعد از تعیین شاخص های تاثیر گذار در میزان امنیت تصرف و انگیزه مشارکت و تبدیل آنها به گویه های مناسب در طیف چهارگزینه ای لیکرت (خیلی زیاد، زیاد، متوسط و ضعیف) بر اساس روش پیمایش، پرسشنامه هایی در محله اسلام آباد پر شد. نتایج تجزیه و تحلیل داده های خام پرسشنامه در بسته نرم افزاری SPSS نشان داد که:

۴-۱- امنیت تصرف قانونی (نوع مالکیت) در انگیزه مشارکت خانوارها بی تاثیر است؛ بدین معنی که چه خانوارهایی که برای محل زندگی خود سند مالکیت قانونی دارند و چه آنهایی که ندارند، به میزان یکسان انگیزه مشارکت در طرح های بهسازی را دارند.



شکل شماره ۵- نمودار مدل خروجی بر اساس یافته های تحقیق منابع: نگارندگان

که عوامل سیاسی و قانونی دیگری در کنار سند مالکیت در سکونتگاه‌های غیررسمی باید مورد توجه قرار گیرد (Fernandes, ۱۹۹۹:۳). دورند لاسرو در زمینه امنیت تصرف در سکونتگاه‌های غیررسمی بر این باور است که توجه بیشتر به سند مالکیت در سکونتگاه‌های غیررسمی، به تضعیف همبستگی‌های اجتماعی و غیرقابل استطاعت کردن زمین برای فقرای شهری منجر می‌شود. وی معتقد است که برنامه‌هایی همچون ارائه سند برای سکونتگاه‌های غیررسمی بایستی در برنامه‌های دراز مدت مطرح شده و در برنامه‌های کوتاه مدت از واقعیت‌های تصرفی موجود در محلات غیررسمی استفاده گردد. (Durand- Lasserre, 2006:13)

#### ۵- پیشنهادها

چنانکه در بخش سوابق تحقیق آمده است، متأسفانه در مورد تاثیر امنیت تصرف زمین بر مسایل اقتصادی، اجتماعی و غیره در سکونتگاه‌های

در یک نتیجه‌گیری کلی می‌توان گفت: درست است که سند مالکیت از شاخص‌های مهم و پایه‌ای در میزان امنیت تصرف است، ولی نبود آن به معنی نبود امنیت تصرف خانوار نیست، بلکه عوامل دیگری که جنبه فراقانونی داشته، ناشی از واقعیت‌های موجود در سکونتگاه‌های غیررسمی هستند، در ایجاد امنیت تصرف موثر بوده، انگیزه خانوارهای ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی را برای مشارکت و سرمایه گذاری در مسکن بر می‌انگیزد. یافته‌های این تحقیق با دیدگاه‌های برخی صاحب‌نظران مطابقت دارد؛ کسانی که معتقدند، عامل‌های دیگری به جز سند مالکیت در ایجاد امنیت تصرف در میان خانوارهای ساکن در محلات غیررسمی موثر است. چنانکه فالیو و دسوزا در سال ۲۰۰۱ بیان کرده‌اند: ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی امنیت تصرف خود را مورد سنجش قرار می‌دهند، ولی عامل‌های سنجشی آنها چیزی جز سند مالکیت است (Flavio & de suoza, 2001, P. 491). همچنین رفراندس بیان می‌کند

بهسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهری تنها با تکیه بر مالکیت‌های عرفی و جاری می‌توانند به قانونی-کردن این محلات در دراز مدت نایل شوند؛ بدین معنی که در برنامه‌های کوتاه مدت باید مالکیت‌های عرفی و جاری در محله مد نظر بوده، رسیدن به امنیت تصرف قانونی (ارایه سند مالکیت رسمی برای خانوارها) جزو برنامه‌های بلند مدت این طرح‌ها به حساب آید.

۲-۵- علاوه براین، میزان درآمد خانوارها، یکی از متغیرهای مهم و موثر در سکونتگاه‌ها غیررسمی است؛ به طوری که در اکثر مطالعات جهانی عنوان شده است که این متغیر به صورت مستقیم و غیر مستقیم تمام مسایل اقتصادی، اجتماعی، روانی و سیاسی خانوارها را تحت تاثیر خود قرار داده است. این تحقیق میزان تاثیرگذاری آن را در زمینه امنیت تصرف خانوارها در محله اسلام آباد تهران آشکار ساخت. بنابراین، موفقیت طرح‌های بهسازی مسکن، در گرو توجه این طرح‌ها به برنامه‌های کاهش فقر در این نوع محلات است.

غیررسمی در ایران مطالعات زیادی انجام نشده است و در این مطالعات تنها به این امر اکتفا شده که عامل فقدان امنیت تصرف، یکی از شاخص‌های اصلی برای شناسایی محلات رسمی در شهرهاست. از این جهت، شاید ارایه پیشنهاد‌های اجرایی مشخص، کمی عجولانه به نظر برسد، ولی ارائه برخی پیشنهادها و توصیه‌ها، در این زمینه ضروری تلقی می‌شود:

۱-۵- مدیران شهری برای درک بهتر و درست از مفهوم امنیت تصرف زمین، باید از سه زاویه قانونی، عرفی و ادراکی نگاه کنند. از این رو، ضرورت دارد که برنامه‌های بهسازی مسکن بیشتر به سوی امنیت تصرف ادراکی (میزان امنیتی که خانوارها از تصرف خود درک می‌کنند) جهت دهی شده، برای بالابردن آن تلاش شود. این زمانی عملی خواهد شد که به مالکیت‌های جاری در سکونتگاه‌های غیررسمی (مالکیت‌های عرفی از جمله قولنامه‌ای، خریدهای توافقی و غیره) در طرح‌های بهسازی جایگاهی داده شود و به آنها نه به عنوان یک ضعف، بلکه به عنوان یک فرصت نگاه شود. برنامه‌های ساماندهی و

## References

- Alchian, A. A, Demsetz, H, (1973), The property rights paradigm. *Journal of Economic History* 33, 16-27.
- Bahadori, J. , (2007), Functional categories of administrative policies of the empowerment approach in informal settlement: The case study of Shiraz Saadi town, Shiraz University.
- Bassett E. M. ,(2005), Tinkering with tenure: the community land trust experiment in Voi, Kenya, *Habitat International* 29,375-398.
- Bright, chris & Bngan Rober ( 2003), State of world, Earthscan, London.
- De Soto, H. ,(1989), The other path: The invisible revolution in the third world. NY: Harpers & Row.

- De Soto, H. , (2000), *The Mystery of Capital: Why Capital Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*, Basic Books, New York.
- De Souza, F. A. M, (2001), The future of informal settlements: Lessons in the legalization of disputed urban land in Recife, Brazil, *Geo-forum*, 32, 483-492.
- De Souza, F. A. M. , (1999), Land tenure security and housing improvements in Recife, Brazil. *Habitat International* 23, 19-33.
- Ministry of Housing and Urban Development, (2003), Empowerment Document of Informal Settlements in Iran.
- 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, 1–15.

▪ Durand-Lasserve. A.,(2002), *Holding Their Ground: Secure Land Tenure for the Urban Poor in Developing Countries*. Earthscan, London.

▪ Fernandes, E. , (2002), *The influence of De Soto's 'The Mystery of Capital'*. *Land Lines*-14, 4–7.

▪ Garau, P. ,(2005), *A home in the city*, Elliot D. Sclar - Gabrielly. Carolina Earthscan.

▪ Gholam Hosseini, I. , (2005), *Explaining and Analyzing the Role of Urban Policies on the Comprehensive Plans: The Case Study of Tehran*, Tarbiat Modares University.

▪ Harvey, D. ,(1997), *Social Justice and The City*, Farah Hesamyan and Others, Tehran Municipality, Tehran.

▪ Harvey, D. ,(1993). *Housing: Enabling markets to work'*. *The World Bank Policy Paper*, Washington D. C.

▪ Irandoost,K. ,(2009), *Informal Settlements and the Myth of Marginality*, Urban Planning and Processing Centre, Tehran Municipality, vol 1.

▪ Lakuyan, P. ,(1985), *Housing in the Third World*, Minoo Rafiee, Department of Budget and Planning, Center for Economic Documents - Social and publications.

▪ Nejati Harris, H. , (2006), *Improving of Environmental Quality in Informal Settlements By Using of Empowered Local Communities Approach: Case Study Tabriz KhalilAbad Neighborhood*, Mojtaba Rafieyan, Tarbiat Modarres University.

▪ Payne, G. ,(2001), *Urban land tenure policy options: Titles or rights?* *Habitat International*, 25, 415–429.

▪ Payne. G,(2002), *Land, Rights and Innovation: Improving Tenure Security for the Urban Poor*, Intermediate Technology Publishing, London.

▪ Piran, P. , (1987), *Rapid and Heterogeneous Urbanization (The parts of 1-9): Slums in Tehran*, Political-Economy Information, No 15 to 23.

▪ Porio. E , Crisol. Ch. ,(2004), *Property rights , Security of Tenure and the urban poor in Metro Manila*, Habitat International ,28, 203–219.

▪ Potter, R. & sally Liloyd-Evants, (2005), *the citys in the developing world*, Kayoumars Irandoost and others, urban and rural municipalities organization of Iran, Vol 1.

▪ Pugh, C,(2001), *The theory and practice of housing sector development for developing countries*. *Housing Studies* 16 (4(

▪ Sarrafi, M. , (2003), *Reload in Spontaneous Features in Iran*, Search of Empowerment Solutions, Collection of Papers of Welfare Sciences, Vol 2.

▪ Shivji, I. G,(1995), *Problems of land tenure in Tanzania: A review and appraisal of the report of the Presidential Commission of Inquiry in land matters'*. January 1992, Arusha.

▪ Statistical Center of Iran, (2006), *Demographic and Economic Statistics*.

▪ UN-Habitat,( 2003), *The challenge of slums*, Global Report on human settlements.

▪ Urban Planning and Architecture Consulting Engineers of Srawand, (2005), *Repot of Improvement and Renovation of North and South Eslamabad Project*.

▪ Van Gelder, J. L. ,( 2007), *Feeling and thinking: quantifying the relationship between perceived tenure security and housing improvement in an informal neighborhood in Buenos Aires*. *Habitat International*, 31, 219–231.

▪ Van Gelder,J. L,(2009), *What tenure security? The case for a tripartite view*, *Land Use Policy*, 27, 2, pp. 449-456.

## **Title: Examining and Analyzing of the Role of Land Legal and De-Facto Tenure Security in the Level of Residents Participation in Improvement Programs: The Case Study of Eslamabad Neighborhood of Tehran, Iran**

**Hashem Dadashpoor\***

Assistant Professor of Urban and Regional Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

**Bahram Alizadeh**

MA in Urban and Regional Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

**Mojtaba Rafeian**

Associate Professor of Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

### **1- Introduction**

Informal settlement is the last shelter of urban poor for gaining a house. These settlements are faced with many challenges including: hygienic and ecological problems, population density, cultural and socio-economic poverty, low quality services and facilities, informal employment and illegal tenure. It is true that these settlements are deprived from legal tenure security (legal document of ownership) and all the time there is probability of their evacuation by municipal authorities; but there are illegal or extra-legal factors which give their residents the hope and motivation to stay in these settlements. These legal and illegal factors together affect economic, social, political and physical conditions of residents.

**Case Study:** The Eslamabad neighborhood with 75 hectares is located in the south region of Tehran is the case study of this research. Now, almost 1082 households live there and there are 1,059 residential units in this settlement. Its population is more than 3747 persons with sex ratio 104 (Iran Statistical Center, 2006). Economy of this region depends more on informal market and most of the residents in this neighborhood work in false jobs (colportage, flower shop, smoke shop, etc). (See table 1-1).

**Table (1-1): Social and economic information of Eslamabad neighborhood**

Unemployment	Employment	Housing unit	Household	Population
(60%) 223	(330%) 1254	1059	1082	sex ratio (3747)104

**1-2- Goal and Hypothesis of the Study:** The main aim of this study is to analyze the effects of tenure security on Eslamabad household participation in improvement programs, and its hypothesis is: "it seems that there are a meaningful relationship between tenure security and the level of household participation in improvement programs in informal neighborhood of Eslamabad".

**1-3- Methodology of the Study:** The survey-based method is used as the methodology of the present research. With regard to the method, questionnaires are prepared and completed in Eslamabad neighborhood. The collected data is analyzed in SPSS software using statistical techniques of Pearson-correlation, Partial-correlation, Cronbach-alpha and Multiple-Regressions. A total of 101 households participated in the survey whose average age is 51 years and average income is was about 300 to 400 dollars. Data collection took place during July, 2010.

### **2- Theoretical Bases**

According to Habitat Organization, tenure security is "the ability to live in a place without the fear of eviction from that place"; but this definition has changed in recent years. Since 2003, tenure security concept has receded from its legal definition and moved towards the social-psychological discussions. Based on recent findings, tenure security is a concept with three dimensions i.e. Legal, De-facto and Perception and highlighted indices of these dimensions are respectively: legal (such as legal title), extra-

\*Email: h-dadashpoor@modares.ac.ir

Call: 021-82883764

Perception and highlighted indices of these dimensions are respectively: legal (such as legal title), extra-legal (such as the power and coherence of community organization, size of the settlements, support of political figures, duration of occupation, providing infrastructure facilities and so on) and perception (and probability of eviction fear of eviction) indices. Based on these three dimensions, different approaches for enhancing tenure security in informal settlements have been considered. In initial/traditional approaches only legal indices was emphasized, while in new approaches all three dimensions of tenure security has been considered. Following new approaches in this study, both legal and extra-legal indices are used to investigate the tenure security in Eslamabad neighborhood.

### 3- Discussion

- **Legal tenure security:** In this study four kinds of existing tenure systems are used to measure the legal tenure security. The first tenure system, 'squatters', included dwellers who have illegally occupied their housing lands and had no document attesting a legal claim to that land. Therefore, this category lacks legal tenure security. The second kind of tenure system included residents who claimed to have bought their lands by agreement from an original owner, but they had no document to prove their statements. The third kind of tenure system, informal owners, included residents who gained their dwelling by purchasing it and had a title deed, but they do not have legal title, due to the lack of one of the requirements for registration or no registration implementation. The fourth group has met all legal requirements and is termed 'registered owners'.

- **De-facto tenure security:** In this study, three extra-legal indices, duration of occupation, providing infrastructure facilities by municipality the power and coherence of community organization, are used to measure the de facto tenure security.

- **the level of household participation in improvement program:** In this study, three indices of "the level of importance of neighborhood problems, the level of intention to solve neighborhood problems and the amount of household cooperation in solving of neighborhood problems" are used.

### 4- Conclusion

Findings of the study show that:

- There is no significant relationship between legal tenure security and the level of household participation in Eslamabad, which means that ownership kind of household has no effect on the level of households' participation in improvement programs, - De facto tenure security is an important factor in this neighborhood and has positive effect on the level of household participation in improvement programs. This security is based on extra-legal indices such as duration of occupation, providing infrastructure facilities and the power and coherence of community organization, - The level of income of household correlate significantly (and positively) with the level of household participation in improvement programs and tenure security: Richer households are more likely to participate in improvement programs and also their tenure security is high.

### 5- Suggestions

Suggestions of this study are:

- To enhance the level of household participation and tenure security in Eslamabad informal settlements improving programs should focus more on de facto tenure, and consider it as an opportunity.

- Upgrading programs in the informal settlement should focus on the customary properties in the short-term and providing title-deeds in the long-term.

- Succession of improving programs in informal settlements depends on the amount of their attention to decrease of poverty.

**Keywords:** Informal settlement, Legal tenure security, De facto tenure security, Household's participation, Tehran Metropolis, Islamabad Neighborhood