

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۵، تابستان ۱۳۹۴

وصول مقاله : ۱۳۹۲/۷/۳۰

تأیید نهایی : ۱۳۹۲/۱۱/۲۰

صفحات : ۱۶ - ۱

بررسی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

مورد شناسی: شهرستان دامغان

دکتر علی اکبر عنابستانی^۱، فاطمه فنوادی^۲

چکیده

امروزه از نظر قانونی مهم‌ترین راه تثبیت مالکیت، برخورداری از سند است. صدور سند اماکن روستایی، گامی در جهت بهره‌مندشدن جوامع روستایی از مزایای مالکیت تثبیت شده در جهت توسعه موزون است؛ زیرا منابع به صورت منطقی و عادلانه میان مردم روستا به گونه‌ای تقسیم می‌شود که همه روستاییان امکان می‌یابند مانند جوامع شهری از حقوق حقه خود در زمینه‌های مختلف اجتماعی-اقتصادی و حقوقی بهره‌مند گردند. هدف از انجام این تحقیق بررسی عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت در شهرستان دامغان است. روش تحقیق در این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش، توصیفی و تحلیلی است. جامعه آماری تحقیق شامل خانوارهای روستایی ساکن در ۷ روستای شهرستان دامغان است، که با استفاده از فرمول کوکران ۲۱۶ پرسشنامه به روش سیستماتیک تصادفی در سطح منطقه مورد نظر گردآوری شده است. در این پژوهش برای تعیین سهم نسبی متغیرهای مستقل در متغیر وابسته از روش رگرسیون گام به گام استفاده شده است. رگرسیون مربوط به عوامل تحقق‌پذیری طرح صدور سند بر متغیر وابسته طرح صدور سند نشان دهنده این است که، متغیرهای مستقل در مدل ۱۴.۴ درصد از تغییرات متغیر وابسته را تبیین می‌کنند و متغیر کالبدی بیشترین تأثیر را در متغیر وابسته داشته است. با توجه به یافته‌های پژوهش، راهکارهایی از قبیل افزایش اطلاعات و آگاهی مدیریت محلی روستایی نسبت به طرح صدور سند و اهداف آن، محول کردن وظایف بیشتر به مدیریت روستایی، در نظر گرفتن معافیت‌های مالی برای خانوارهای ساکن در روستاها جهت صدور سند و استفاده بیشتر از فکر، تجربه و دانش اهالی در تعیین حد و مرز املاک و غیره پیشنهاد شده است.

کلید واژگان: طرح صدور سند، مالکیت روستایی، عوامل اقتصادی، عوامل اجتماعی، عوامل کالبدی، عوامل مدیریتی.

مقدمه

«توسعه متوازن و پایدار نیاز همه جوامع انسانی است که برای دستیابی به آن باید نیازها و شرایط هر یک از جوامع انسانی در ابعاد مادی و معنوی شناسایی شوند. فضاهای روستایی بخشی از جوامع انسانی هستند و توسعه پایدار و یکپارچه ملی معطوف به توسعه پایدار در سطح منطقه‌ای، شهری و روستایی است» (ترشیزیان و اطهری، ۱۳۸۹: ۴۴). روستا و روستانشینی اگر چه دارای پیشینه چند هزارساله در این کشور است. لیکن عمران روستایی فعلیتی نوپا در ایران محسوب می‌گردد. اولین سابقه توجه به روستاها به تصویب قانون عمران دهات در سال ۱۳۱۶ باز می‌گردد و در مجموع تا پیش از انقلاب، روستا به گونه‌ای درخور، مورد توجه نظام برنامه‌ریزی و اجرایی کشور نبود. پس از انقلاب، توسعه و عمران روستاها به طور گسترده در دستور کار دولت و نهادهای انقلابی قرار گرفت و با توجه به اقدامات اثربخشی که در این راستا به عمل آمده، بر خورداری روستاها از خدمات زیربنایی، رفاهی و... به میزان قابل توجهی افزایش یافت. روستاهای کشور علاوه بر کمبودهای محسوس در زمینه خدمات مذکور با مسایل دیگری نیز مواجه بودند که یکی از آنها فقدان اسناد رسمی مالکیت در بسیاری از روستاها بود (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، بی تا).

امروزه از نظر قانونی مهم‌ترین راه تثبیت مالکیت، بر خورداری از سند است. در کشور ما اگر چه توجه به تعیین مالکیت و صدور سند به طور رسمی سابقه‌ای ۷۵ ساله دارد؛ ولی جامعه روستایی از این حیث همانند سایر جوانب از جامعه شهری کشور عقب‌تر است، به طوری که تا سال‌های اخیر صدور سند مالکیت مشاع برای روستاها سبب شده تا غالب اماکن روستایی از سند مالکیت رسمی بهره‌مند نباشند. این وضعیت نه تنها سبب کاهش تعلق روحی - روانی روستاییان به

زادگاهشان (با توجه به شکاف زندگی شهری و روستایی) شده است، بلکه سطح بر خورداری روستاییان از تسهیلات و... را کاهش داده است. از این رو توجه به تثبیت مالکیت و صدور سند قانونی جهت کاهش شکاف بین زندگی شهری و روستایی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار گردیده است (حسینی حاصل و عزیزپور، ۱۳۸۷: ۲).

از آن جا که طرح صدور سند مالکیت اماکن در ایران از دهه ۱۳۷۰ و برنامه سوم توسعه به اجرا در آمده و تاکنون در برنامه‌های مختلف توسعه گنجانده شده و در حال حاضر به صورت قانون در آمده است، بنابراین، ارزیابی و شناسایی عوامل مؤثر بر تحقق پذیری اهداف، طرحی که بیش از یک دهه در نواحی روستایی کشور اجرا شده است لازم و ضروری به نظر می‌رسد. از این رو، در پژوهش حاضر به بررسی و مطالعه عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی - نهادی مؤثر بر تحقق پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن در سکونتگاه‌های روستایی پرداخته می‌شود و در کنار آن توزیع فضایی ارتباط بین این دو متغیر را در سطح محدوده مورد مطالعه ارزیابی نموده تا بتوان از نتایج آن به عنوان پایه‌ای برای بررسی‌های بیشتر، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در حوزه‌های روستایی و به ویژه ناحیه مورد مطالعه یعنی شهرستان دامغان استان سمنان که طرح صدور سند مالکیت به شیوه برنامه‌ریزی شده از دهه ۱۳۸۰ در آن آغاز گردیده است، استفاده نمود. بنابراین، سؤال اصلی تحقیق حاضر این است که جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی و نهادی تا چه حد در تحقق اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن برای روستاییان تأثیر داشته است؟

پیشینه مطالعات

از آنجا که صدور سند اماکن روستایی پدیده‌ای جدید است، در این زمینه تحقیقات و مطالعات معدودی از سوی محققان کشور صورت پذیرفته که برخی از آن‌ها به شرح زیر است:

عابدی (۱۳۸۵) در ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل کنار شهرستان بابل، به بررسی آثار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی طرح مذکور پرداخته و به این نتیجه رسیده که این طرح توانسته است در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعه روستایی نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه‌گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمعیت جامعه محلی و گسترش موزون فیزیکی - کالبدی روستاهای کشور مثمر ثمر واقع گردد. حسینی‌حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) در بررسی ضرورت‌ها و آثار صدور سند اماکن روستایی، ضمن بررسی سوابق صدور سند در کشور و عملکرد صدور سند در برنامه‌های توسعه به بیان چالش‌های پیش روی سیاست صدور سند اماکن روستایی پرداخته که این چالش‌ها را ویژگی‌های خاص اجتماعی-اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدیدبودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجزای آن می‌داند. کربلایی حبیب‌الله (۱۳۸۷) در ارزیابی آثار اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر توسعه و عمران روستایی در استان لرستان، طرح مذکور را در جهت اعطای امنیت به خانوارهای روستایی در برنامه‌های عمرانی مورد مطالعه قرار داده که در برنامه چهارم به عنوان ماده ۱۳۳ همچنان دنبال می‌شود. ایشان در مطالعه خود به بررسی روند اجرایی، معایب و مزایای این طرح در استان لرستان پرداخته که عامل تعیین حدود و مرز املاک بالاترین میزان تغییرات را در میان سایر عوامل تبیین کرده است. عابدی (۱۳۸۸) در بررسی نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی، به این نتیجه رسیده که لازم است

نقش طرح صدور اسناد روستایی در توسعه روستایی مشخص شود و نقش شورای اسلامی و دهیاری در اجرای طرح پررنگ‌تر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در ارزیابی آثار صدور سند اماکن روستایی، در دو بخش به این موضوع پرداخته‌اند. ۱- عوامل مؤثر در میزان تحقق طرح ۲- عوامل تأثیرپذیر از اجرای طرح که وضع مالکیت، زیاده‌جمعیت، فعالیت نهادهای محلی و مشارکت مردم از جمله عوامل اصلی و مؤثر در میزان تحقق طرح بوده و همچنین افزایش اعتبار اجتماعی، تقویت حس تعلق به مکان، تقویت حقوق مدنی و رونق اقتصادی از عوامل اصلی تأثیرپذیر از اجرای طرح صدور سند محسوب شده‌اند.

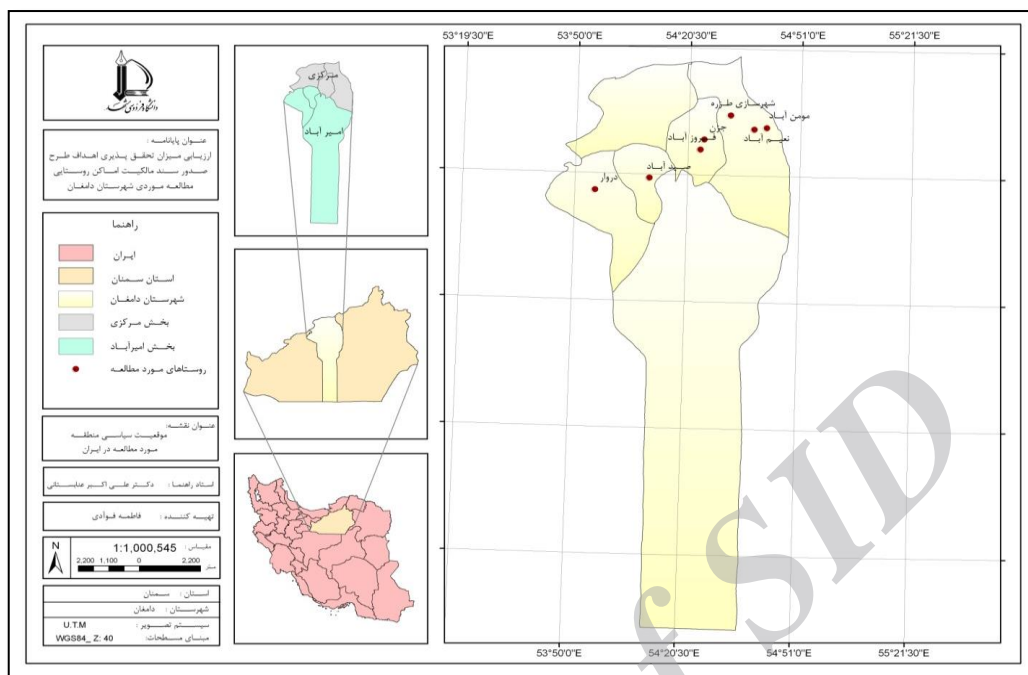
ایران‌خواه (۱۳۹۰) در بررسی تأثیر صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستایی روستاهای آهار-گلدسته و وردیج از توابع شهرستان شمیرانات استان تهران، تأثیر طرح صدور سند را بر توسعه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کاهش مهاجرت، مقاوم‌سازی مساکن روستایی و کاهش آلودگی‌های زیست‌محیطی در روستاهای نمونه رد می‌کند. صادقی بوگر (۱۳۹۱) در ارزیابی آثار اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن بر توسعه و عمران نواحی روستایی در شهرستان اقلید به این نتیجه رسیده است که متغیرهای مستقل ۳۰ درصد تغییرات متغیرهای وابسته را تبیین کرده است و عامل "افزایش سرمایه‌گذاری" بالاترین میزان تغییرات را در میان دیگر عامل‌ها تبیین کرده است. دیگر عامل‌ها از بیشترین به کمترین درصد میزان تبیین تغییرات عبارت‌اند از: قرارگرفتن املاک در چرخه اقتصادی، ایجاد نظم در معاملات و استفاده از تسهیلات بانکی. همان طوری که ذکر شد طرح صدور سند مالکیت روستایی در کشور ما پدیده‌ای جدید محسوب می‌شود و تحقیقات انجام‌شده در این زمینه نیز بسیار اندک است، در این رابطه در سطح محدوده مورد مطالعه نیز تاکنون تحقیقی در این زمینه

روش‌شناسی تحقیق

- قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرستان دامغان در سال ۱۳۹۰ با مساحت ۱۴۰۲۷ کیلومترمربع و جمعیت ۸۶۹۰۸ نفر از طرف شمال به استان‌های گلستان و مازندران و از طرف جنوب به استان اصفهان و از طرف شرق به شهرستان شاهرود و از غرب به شهرستان‌های سمنان و مهدی‌شهر منتهی می‌شود. حداقل طول شرقی جغرافیایی شهرستان دامغان ۵۳ درجه و ۴۲ دقیقه و حداقل عرض شمالی جغرافیایی آن ۲۴ درجه و ۱۵ دقیقه قرار داشته و ارتفاع ایستگاه هواشناسی مرکز شهرستان از سطح دریا ۱۱۵۵ متر و اختلاف ساعت آن با تهران ۱۱ دقیقه و ۵ ثانیه است. شهرستان دامغان دارای ۱۶۵ آبادی هست و در پایان سال ۱۳۹۰، دارای ۲ بخش، ۳ شهر و ۶ دهستان است. (استانداری سمنان، ۱۳۹۰: ۷). از مهم‌ترین عوامل مؤثر در اقلیم شهرستان دامغان وجود رشته کوه‌های نسبتاً مرتفع در اطراف شهرستان و نیز نزدیکی به کویر را می‌توان ذکر کرد. با توجه به موقع جغرافیایی دامغان که در منطقه معتدله واقع شده است، میزان درجه حرارت آن زیاد و از مناطق خشک و بیابانی ایران محسوب می‌گردد. از ویژگی‌های اقلیمی آن بارندگی کم و اختلاف شدید درجه حرارت شب و روز است (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱: ۱۳).

نیز، انجام نشده است. یافته‌های پژوهش عنابستانی و همکاران (۱۳۹۲) نشان داد که رابطه نسبتاً خوبی بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی در سطح روستاهای منطقه وجود دارد. شدت تأثیر متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر تغییرات اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان بین ۰/۲۵۲ تا ۰/۳۰۹ برآورد شده است. افزایش سرمایه‌گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب ۳۲/۵ تا ۳۵ درصد در شکل‌گیری تغییرات اجتماعی و اقتصادی در زندگی روستاییان داشته است. در خارج از کشور تحقیقات مشابهی در زمینه مالکیت اماکن روستایی مشاهده نشده است؛ اما به طور کلی مطالعات پراکنده‌ای در حوزه مالکیت اراضی روستایی مرتبط با بحث یافت گردید: برای تغییر ساختار مالکیت زمین در انگلستان عواملی مانند افزایش درگیری‌ها بر سر استفاده از زمین، فشار جمعیت آینده و تأثیر شتاب تغییرات آب و هوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید از قبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد (Munton, 2009: 56). در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش سرپرست خانوار، از بیشترین قدرت برای پیش‌بینی ترجیح خانواده در مالکیت مشترک منابع برخوردار است، در حالی که تعدادی اعضای خانواده، نگهداشتن دام توسط خانواده، مساحت زمین‌های کشت شده و از دست دادن بخشی از محوطه ملک از اولویت‌های جدی برای اسکان مجدد خانوار به شمار می‌رود (Bogale et al, 2006: 134). مطالعات در ایندیانا ای آمریکا نشان می‌دهد که مهم‌ترین روش خردشدن قطعات ملکی، روشی است که در آن قطعه اصلی به دو قطعه مساوی در اندازه جدید تحت تأثیر فرایندهای اجتماعی خانوار صورت می‌گیرد (Donnelly et al, 2008: 230).



شکل ۱: موقعیت منطقه مورد مطالعه

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

- روش تحقیق

اجراء اما به لحاظ تقسیمات کشوری تبدیل به شهر شده است، بنابراین، از جامعه آماری حذف گردید. جهت برآورد حجم خانوارهای نمونه برای پرسشگری در روستاهای مورد مطالعه، از روش نمونه‌گیری کوکران با ضریب دقت ۶ و ضریب اطمینان ۹۵ درصد، ۲۱۶ نفر مورد پرسشگری قرار گرفتند و شیوه انتخاب نمونه در این تحقیق به صورت نمونه‌گیری تصادفی بوده است. در پاسخ به سؤال تحقیق، فرضیه زیر مطرح و مورد آزمون قرار گرفته است:

«به نظر می‌رسد جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی و نهادی در تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند امکن روستایی به میزان قابل ملاحظه‌ای مؤثر بوده است.»

- معرفی شاخص‌ها و متغیرها

متغیرهای این تحقیق شامل دو متغیر وابسته و مستقل است، که برای بررسی میزان تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت امکن روستایی تحت عنوان متغیر وابسته این پژوهش چهار متغیر مستقل

تحقیق انجام شده از نظر هدف کاربردی و روش انجام آن، توصیفی-تحلیلی است و روش گردآوری اطلاعات در این پژوهش ترکیبی است: برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز ابتدا از اسناد و مدارک معتبر استفاده شده است؛ سپس داده‌های جمع‌آوری شده از طریق پرسشنامه، پس از کدگذاری و انتقال به نرم‌افزار رایانه‌ای SPSS، تجزیه و تحلیل گردید. شهرستان دامغان در سال ۱۳۸۵ دارای ۱۶۵ آبادی است که از این تعداد، در ۱۶ آبادی طرح صدور سند اجرا شده است، که از بین آن‌ها، روستاهای جزن، دروار، مومن‌آباد، صیدآباد، شهرسازی، فیروزآباد و نعیم‌آباد که طرح صدور سند در آن‌ها از برنامه سوم توسعه شروع شده و به طور کامل نیز اجرا شده است، انتخاب و مورد مطالعه قرار گرفتند. جمعیت این روستاها بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ برابر ۳۹۶۰ نفر در قالب ۱۱۲۶ خانوار است. لازم به ذکر است که روستای کلاته نیز طرح صدور سند در آن به طور کامل

لیکرت (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد، خیلی زیاد) تنظیم شده‌اند. همچنین پایایی گویه‌ها بر مبنای آلفای کرونباخ با اعتبار ۰.۵۲ تا ۰.۷۴ تأیید گردید.

شامل عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و نهادی تعریف گردید، که این متغیرها شامل گویه‌ها و معرفه‌هایی است که در جداول زیر به صورت کامل نشان داده شده است. تمامی گویه‌ها بر مبنای طیف

جدول ۱: متغیر و شاخص‌های تحقیق

| آلفای کرونباخ | شاخص | متغیر | |
|---------------|---|-------------------------------|----------------|
| ۰.۷۱ | قلمرو مشارکت، نهادینه‌شدن مشارکت، مراتب مشارکت، شیوه مشارکت، سند مالکیت، ... | اجتماعی | متغیرهای مستقل |
| ۰.۷۱ | جایگاه مکانی و فضایی، بافت روستا، دسترسی، موقعیت استقرار روستا | کالبدی | |
| ۰.۵۶ | تجربه، رویکرد، هماهنگی، برنامه و نظارت، سازوکار درونی | مدیریتی و نهادی | |
| ۰.۷۴ | وضعیت فعالیت، ارزش اراضی، تسهیلات مالی، هزینه اجرا، وضعیت تولید، جذب سرمایه و درآمد | اقتصادی | |
| ۰.۵۲ | افزایش سرمایه‌گذاری، استفاده از تسهیلات بانکی، جلوگیری از اختلافات محلی، قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی | تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند | متغیر وابسته |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

زمینی کشت و کار می‌نمود به عنوان مالک آن زمین قلمداد می‌شد. علی‌رغم تحولات به وقوع پیوسته در روستاهای کشور، تنها تعداد محدودی از خانوارهای روستایی از سند مالکیت برخوردار شدند (حسینی حاصل و عزیزپور، ۱۳۸۷: ۴).

سنددار کردن اماکن روستایی هم از نظر ایده و هم اجرا سابقه زیادی در ایران ندارد، بلکه به عنوان یک طرح جدید در تحقق فرایندهای توسعه روستایی تلقی می‌گردد. برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی جمهوری اسلامی در کنار اتخاذ سیاست‌هایی جهت برخورداری از خدمات زیربنایی، رفاهی و پشتیبانی تولید، درصدد رفع مشکلات عمده در روستاهای کشور بر آمده است. یکی از این مشکلات، نبود اسناد رسمی مالکیت است که جهت رفع آن، طرح صدور سند روستایی در دستور کار قرار گرفته است (ترشیزیان و اطهری، ۱۳۸۹: ۲۰۲).

چارچوب نظری تحقیق

در سال ۱۳۰۲ که قانون ثبت املاک در کشور برای اولین بار به اجرا درآمد، تنها تعداد کمی از املاک شهری به ثبت رسید. استقبال ضعیف مردم، دولت وقت را مجبور کرد تا در سال ۱۳۱۰ قانون اجباری ثبت املاک را به تصویب برساند (باوفا، ۱۳۸۰: ۳). بر این اساس هر فردی که ملکی را تحت تصرف داشت با مراجعه به اداره ثبت محل و تکمیل فرم اظهارنامه، حدود، ثغور و نوع ملک را مشخص کرد و به ثبت رساند. این قانون اگر چه در شهرها، شهرنشینان را از منافع صدور سند مالکیت منتفع نمود؛ ولی در عرصه‌های روستایی به جهت قدرت مالکان، روستاییان از منافع آن برخوردار نشدند. با تحولات اجتماعی-اقتصادی دهه ۴۰ (به ویژه اجرای قانون اصلاحات ارضی) روستاییان از صاحب نسق زراعی بهره‌مند شدند. به طوری که طبق قانون، هر زارعی که بر روی

مشارکت، مراتب مشارکت، شیوه مشارکت، در نواحی روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ب: عوامل و جنبه‌های اقتصادی: در این بعد نیز از شاخص‌هایی مانند وضعیت فعالیت، ارزش اراضی، تسهیلات مالی، هزینه اجرا، وضعیت تولید، جذب سرمایه و درآمد در نواحی روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

ج: عوامل و جنبه‌های کالبدی: در این بعد نیز از شاخص‌هایی مانند جایگاه مکانی و فضای، بافت روستا، دسترسی، موقعیت استقرار روستا، در نواحی روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

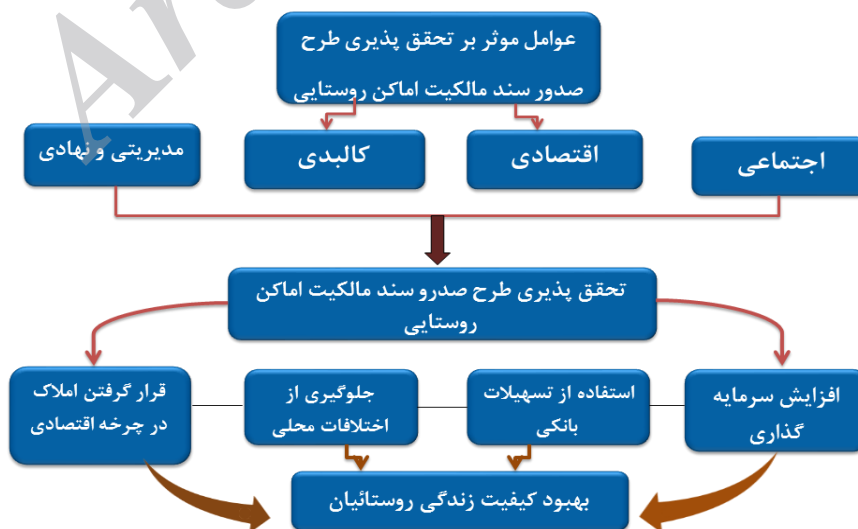
د: عوامل و جنبه‌های مدیریتی و نهادی: در این بعد نیز از شاخص‌هایی مانند تجربه، رویکرد، هماهنگی، برنامه و نظارت، سازوکار درونی، در نواحی روستایی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

در این پژوهش برای سنجش تحقق‌پذیری اهداف طرح از الگوی شکل ۲ استفاده شده است که در آن تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی به عنوان متغیر وابسته مطرح شده است و نیز چهار بعد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی و نهادی به عنوان متغیر مستقل مطرح شده‌اند.

تازگی این مسئله و انجام آن به طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه‌سازی برای شناساندن آثار آن در جامعه روستایی را ایجاد می‌کند. طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور، ابتدا در برنامه توسعه دوم با عنوان تبصره ۷۱ در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها، در برنامه سوم با عنوان «ماده ۱۴۰» در روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه چهارم با عنوان «ماده ۱۳۳» در کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. سپس آیین‌نامه اجرایی آن پس از تصویب در هیئت دولت به دو ارگان مجری طرح، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ابلاغ گردید (عابدی، ۱۳۸۵: ۹۸). هم اکنون نیز در قالب قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی از تولید و عرضه مسکن، در حال اجرا است.

مهم‌ترین عوامل مؤثر در تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در ایران را می‌توان در ابعاد زیر مورد بررسی قرار داد:

الف: عوامل و جنبه‌های اجتماعی: در این بعد شاخص‌هایی مانند قلمرو مشارکت، نهادینه‌شدن



شکل ۲: مدل مفهومی پژوهش
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

یافته‌های پژوهش

- ویژگی‌های فردی پاسخگویان

پژوهش حاضر مبتنی بر تحلیل‌های توصیفی و استنباطی است، که از روش‌های توصیفی برای بررسی ویژگی‌های جامعه آماری مورد نظر یعنی جنسیت، سن، میزان سواد... استفاده شده است. در جامعه آماری این پژوهش زنان با ۵۷/۵ درصد بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده‌اند. از مجموع ۲۱۶ خانوار روستایی که مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند ۱۹/۳ درصد را افراد زیر ۳۰ سال و ۳۷/۲ درصد را افراد بین ۳۱ تا ۵۰ سال و ۴۲/۵ درصد را افراد بالای ۵۱ سال تشکیل می‌دهند. در جامعه آماری مورد نظر از نظر سواد بیشترین فراوانی (یعنی ۶۴ نفر معادل ۳۰.۹ درصد) مربوط به مقطع ابتدایی است، که از این میان ۱۴/۵ درصد بی‌سوادند. تنها ۲۸/۵ درصد از پاسخگویان دارای تحصیلات دیپلم و بالاتر هستند. بر اساس اطلاعات به

دست آمده در زمینه شغل روستاییان، ۴۴/۲ درصد افراد کارمندان شاغل و بازنشسته سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیردولتی، ۳۴/۵ درصد افراد کشاورز و باقی‌مانده دارای مشاغل آزاد و غیره بوده‌اند.

- عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

الف/ عوامل مدیریتی و نهادی: برای سنجش تحقق‌پذیری اهداف طرح در این پژوهش از جنبه مدیریتی و نهادی از شاخص‌هایی چون تجربه و رویکرد استفاده شده است که در برگیرنده دو معرف است. در این تحقیق برای ارزیابی معرف‌ها از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده شده است. انحراف معیار سؤال‌های مربوط به عوامل مدیریتی و نهادی نزدیک به یکدیگر و برابر با ۱.۱۱ و ۱.۳۲ است. نتایج نشان‌دهنده این است که گویه‌های ذکر شده با سطح تأثیر متوسط تا کم از سوی افراد انتخاب شده است.

جدول ۲: عوامل مدیریتی و نهادی تأثیرگذار بر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

| شرح | هیچ | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | میانگین | انحراف معیار | مقدار احتمال آزمون کای دو |
|--|------|------|-------|------|-----------|---------|--------------|------------------------------|
| میزان مشارکت دهیاری و شورای اسلامی روستا در تهیه طرح‌های هادی و عمرانی | ۴۴.۹ | ۱۹.۸ | ۲۶.۶ | ۵.۳ | ۳.۴ | ۲.۰۲ | ۱.۱۱ | ۰.۰۰۰ |
| علاقه‌مندی و شناخت مردم از طرح | ۲۴.۲ | ۱۵.۹ | ۲۶.۱ | ۲۳.۷ | ۱۰.۱ | ۲.۸۰ | ۱.۳۲ | ۰.۰۰۱ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

تایی) است. انحراف معیار سؤال‌ها از ۰.۸۹ تا ۱.۲۴ متغیر است. در این جنبه نیز برای سنجش تحقق‌پذیری اهداف طرح از شاخص‌هایی چون وضعیت فعالیت، هزینه اجرا و وضعیت تولید در قالب ۸ گویه استفاده شده است.

ب/ عوامل اقتصادی: با توجه به نتایج به دست آمده، مشاهده می‌گردد سؤال‌های مربوط به عوامل اقتصادی اکثراً با گزینه‌های هیچ، کم و متوسط پاسخ داده شده، با نگاهی به میانگین به دست آمده از هر سؤال مشخص می‌شود که میانگین سؤال‌های این جنبه همگی کمتر از ۳ (عدد وسط در طیف لیکرت ۵

جدول ۳: عوامل اقتصادی تأثیرگذار بر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

| شرح | هیچ | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | میانگین | انحراف معیار | مقدار احتمال آزمون کای دو |
|---|------|------|-------|------|-----------|---------|--------------|---------------------------|
| افزایش نرخ اشتغال | ۱۳.۱ | ۲۳.۱ | ۳۷.۷ | ۲۰.۱ | ۶.۰ | ۲۸.۳ | ۱.۰۸ | ۰.۰۰۰ |
| شاغلان بخش‌های اقتصادی | ۱۵.۳ | ۳۸.۹ | ۳۵.۵ | ۸.۴ | ۲.۰ | ۲.۴۳ | ۰.۹۲ | ۰.۰۰۰ |
| میزان هزینه برای روستاییان | ۱۱.۹ | ۲۴.۸ | ۳۴.۲ | ۲۲.۳ | ۶.۹ | ۲۸.۸ | ۱.۱۰ | ۰.۰۰۰ |
| تولیدات بخش‌های اقتصادی | ۲۰.۸ | ۳۸.۱ | ۳۲.۲ | ۶.۹ | ۲.۰ | ۲.۳۱ | ۰.۹۴ | ۰.۰۰۰ |
| میزان و تنوع تولید کشاورزی | ۲۹.۹ | ۳۰.۴ | ۲۸.۴ | ۱۰.۳ | ۱.۰ | ۲.۲۲ | ۱.۰۲ | ۰.۰۰۰ |
| وجود فعالیت‌های فرا روستایی | ۴۰.۰ | ۳۰.۲ | ۱۸.۰ | ۱۱.۲ | ۵ | ۲.۰۲ | ۱.۰۴ | ۰.۰۰۰ |
| چگونگی اطلاع‌رسانی در رابطه با هزینه‌های صدور سند | ۳۱.۹ | ۱۷.۶ | ۳۱.۴ | ۱۲.۷ | ۶.۴ | ۲.۴۴ | ۱.۲۴ | ۰.۰۰۰ |
| حضور در بازارهای فرا روستایی | ۳۷.۸ | ۱۸.۴ | ۳۲.۸ | ۹.۵ | ۱.۵ | ۲.۱۸ | ۱.۰۹ | ۰.۰۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

هر سؤال مشخص می‌شود که میانگین سؤال‌ها به جز ۳ سؤال، بقیه کمتر از ۳ و انحراف معیار سؤال‌ها از ۰.۸۰ تا ۱.۳۰ متغیر است. برای سنجش تحقق‌پذیری اهداف طرح از جنبه اقتصادی از شاخص‌هایی مانند بهره‌گیری از توان‌ها و امکانات محلی، نهادینه‌شدن مشارکت، وضعیت کیفیت مسکن روستایی و... استفاده شده است. با نگاهی اجمالی می‌توان به این نکته اشاره کرد عوامل اجتماعی از سوی پاسخ‌دهندگان به طور متوسط با سطح تأثیرگذاری متوسط انتخاب شده‌اند.

در روستاهای مورد نظر با توجه به اینکه منطقه مورد مطالعه در اقلیم خشک و بیابانی واقع شده است، بسیاری از زمین‌های کشاورزی بی حاصل است و گرفتن سند مالکیت نه تنها نتوانسته بر کشاورزی و وضعیت تولید اثرگذار باشد، بلکه بسیاری از افراد به دلیل بی حاصلی زمین به شهر مهاجرت کرده‌اند.

ج/ عوامل اجتماعی: با توجه به نتایج به دست آمده، مشاهده می‌گردد سؤال‌های مربوط به جنبه اجتماعی نیز اکثراً با گزینه‌های هیچ، کم و متوسط پاسخ داده شده، با نگاهی به میانگین به دست آمده از

جدول ۴: عوامل اجتماعی تأثیرگذار بر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

| شرح | هیچ | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | میانگین | انحراف معیار | مقدار احتمال آزمون کای دو |
|---|------|------|-------|------|-----------|---------|--------------|---------------------------|
| به کار گرفتن نیروهای محلی برای انجام امور ثبتی | ۲۹.۶ | ۱۸.۰ | ۳۵.۹ | ۱۱.۲ | ۵.۳ | ۲.۴۵ | ۱.۱۸ | ۰.۰۰۰ |
| تأثیر تنوعات قومی، زبانی، مذهبی بر روند طرح صدور سند | ۵۹.۴ | ۲۷.۷ | ۱۰.۴ | ۲.۰ | ۵ | ۱.۵۶ | ۰.۸۰ | ۰.۰۰۰ |
| انعطاف‌پذیری مردم در تحمل مشکلات ناشی از اجرای طرح | ۵.۱ | ۱۳.۲ | ۵۵.۳ | ۱۷.۳ | ۹.۱ | ۳.۱۲ | ۰.۹۳ | ۰.۰۰۰ |
| توجه به ارتقای دانش روستاییان در حوزه امور ثبتی | ۳.۲ | ۱۷.۰ | ۵۴.۸ | ۱۸.۱ | ۶.۹ | ۳.۰۹ | ۰.۸۷ | ۰.۰۰۰ |
| میزان مشارکت روستاییان در تهیه نقشه تفکیکی | ۲۳.۶ | ۱۳.۳ | ۳۲.۵ | ۲۰.۷ | ۹.۹ | ۲.۸۰ | ۱.۲۸ | ۰.۰۰۰ |
| دخالت مدیریت محلی در پیشبرد اجرای طرح | ۳۲.۷ | ۲۴.۴ | ۲۱.۵ | ۱۲.۷ | ۸.۸ | ۲.۴۰ | ۱.۳۰ | ۰.۰۰۰ |
| اطلاع‌رسانی، مشورت، ارتقای دانش اهالی در جهت پیشبرد طرح | ۱۴.۳ | ۲۰.۲ | ۴۶.۳ | ۱۲.۸ | ۶.۴ | ۲.۷۷ | ۱.۰۵ | ۰.۰۰۰ |
| کیفیت قرارگیری فضاهای داخل خانه پس از طرح | ۲.۴ | ۱۰.۲ | ۳۰.۲ | ۳۶.۶ | ۲۰.۵ | ۳.۶۲ | ۱.۰۰ | ۰.۰۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

تایی) است. انحراف معیار سؤال‌ها برابر با ۰.۸۷ تا ۱.۰ است. در این پژوهش برای سنجش عوامل کالبدی مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف طرح از شاخص‌های بافت روستا، کیفیت مسکن روستایی و ... با ۸ گویه استفاده شده است. نتایج نشان‌دهنده انتخاب سطح متوسط تا زیاد گویه‌های مورد نظر از سوی پاسخ‌دهندگان است.

د/ عوامل کالبدی: بر اساس نتایج به دست آمده، مشاهده می‌گردد که سؤال‌های مربوط به متغیر کالبدی اکثراً با گزینه‌های متوسط و زیاد پاسخ داده شده، میانگین به دست آمده از هر سؤال مشخص می‌سازد که میانگین سؤال‌های این متغیر به جز ۱ سؤال، بقیه بیشتر از ۳ (عدد وسط در طیف لیکرت ۵

جدول ۵: عوامل کالبدی تأثیرگذار بر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

| شرح | هیچ | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | میانگین | انحراف معیار | مقدار احتمال آزمون کای دو |
|--|------|------|-------|------|-----------|---------|--------------|---------------------------|
| بهبود پراکندگی قطعات مسکونی پس از اجرای طرح | ۰ | ۶.۹ | ۴۵.۸ | ۲۸.۶ | ۱۸.۷ | ۳.۵۹ | ۰.۸۷ | ۰.۰۰۰ |
| تعداد بناهای بهره‌مند از مصالح بادوام پیش و پس از اجرای طرح صدور سند | ۵ | ۴.۹ | ۱۹.۱ | ۴۷.۵ | ۲۷.۹ | ۳.۹۸ | ۰.۸۴ | ۰.۰۰۰ |
| سطح زیربنا پیش و پس از طرح صدور سند | ۴.۹ | ۲۶.۵ | ۳۲.۴ | ۳۳.۳ | ۲.۹ | ۳.۰۳ | ۰.۹۶ | ۰.۰۰۰ |
| تعداد بناهای مقاوم‌سازی شده در برابر زلزله | ۵ | ۴.۴ | ۲۲.۲ | ۴۱.۹ | ۳۱.۰ | ۳.۹۹ | ۰.۸۷ | ۰.۰۰۰ |
| تطابق ساخت‌وسازهای جدید با طرح هادی | ۱.۵ | ۵.۰ | ۳۵.۰ | ۳۷.۰ | ۲۱.۵ | ۳.۷۲ | ۰.۹۱ | ۰.۰۰۰ |
| میزان فضاهای سبز ایجاد شده پیش و پس از اجرای طرح صدور سند | ۵۴.۱ | ۲۹.۳ | ۹.۸ | ۵.۹ | ۱.۰ | ۱.۷۰ | ۰.۹۴ | ۰.۰۰۰ |
| افزایش پیوستگی بافت روستا در اثر اجرای طرح | ۵ | ۸.۳ | ۴۲.۴ | ۳۴.۱ | ۱۴.۶ | ۳.۵۴ | ۰.۸۶ | ۰.۰۰۰ |
| کاهش گسستگی بافت روستا در اثر اجرای طرح | ۱.۵ | ۹.۸ | ۴۳.۴ | ۳۱.۷ | ۱۳.۷ | ۳.۴۶ | ۰.۹۰ | ۰.۰۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

نگاهی به میانگین به دست آمده از هر سؤال مشخص می‌شود که میانگین این سؤال‌ها به جز ۲ سؤال، بقیه بیشتر از ۳ (عدد وسط در طیف لیکرت ۵ تایی) است. انحراف معیار سؤالات از ۰.۷۸ تا ۱.۰۷ است.

اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی:

با توجه به نتایج نظرسنجی مشاهده می‌گردد که سؤال‌های مربوط به متغیر اهداف طرح صدور سند اکثراً با گزینه‌های متوسط و زیاد پاسخ داده شده، با

جدول ۶: بررسی وضعیت اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی در منطقه

| اهداف طرح صدور سند | هیچ | کم | متوسط | زیاد | خیلی زیاد | میانگین | انحراف معیار | مقدار احتمال آزمون کای دو |
|--|------|------|-------|------|-----------|---------|--------------|---------------------------|
| تفاوت قیمت زمین‌های مسکونی پیش و پس از طرح | ۲.۰ | ۶.۹ | ۲۵.۱ | ۳۹.۹ | ۲۶.۱ | ۳.۸۱ | ۰.۹۷ | ۰.۰۰۰ |
| میزان تفاوت در برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور با اتکا به سند مالکیت قبل و بعد از طرح | ۸.۴ | ۲۴.۸ | ۴۰.۱ | ۱۷.۳ | ۹.۴ | ۲.۹۵ | ۱.۰۷ | ۰.۰۰۰ |
| میزان گسترش فعالیت‌های پایه در اثر اجرای طرح | ۳۶.۰ | ۳۷.۹ | ۲۲.۲ | ۳.۰ | ۱.۰ | ۱.۹۵ | ۰.۸۹ | ۰.۰۰۰ |
| میزان بروز تنش‌های اجتماعی در اثر اجرای طرح | ۰ | ۱.۵ | ۱۷.۷ | ۳۹.۴ | ۴۱.۴ | ۴.۲۱ | ۰.۷۸ | ۰.۰۰۰ |
| رفع اختلاف در زمینه حد و مرز مالکیت‌ها | ۵ | ۱.۰ | ۱۹.۸ | ۴۱.۱ | ۳۷.۶ | ۴.۱۴ | ۰.۸۰ | ۰.۰۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

تحلیل فضایی ارتباط بین عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری و اهداف طرح صدور سند در سطح روستاها

در این قسمت به تحلیل روابط میان متغیرهای تحقیق پرداخته می‌شود و با استفاده از آزمون‌های آماری مناسب (با سطح اطمینان ۰/۹۵) آن‌ها مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرند. قبل از بررسی ارتباط بین متغیرها لازم است نرمال بودن آن‌ها تعیین گردد تا آزمون مناسب جهت بررسی ارتباط (پیرسون یا اسپیرمن) به کار گرفته شود. لذا به کمک آزمون کولموگروف-اسمیرنوف نرمال بودن متغیرهای تحقیق بررسی شد که نتایج به شرح زیر است:

با توجه به نتایج به دست آمده ملاحظه می‌گردد که سطح معنی‌داری این آزمون برای تمامی متغیرهای تحقیق به تفکیک روستاهای نمونه بیشتر از ۰/۰۵ بوده و لذا فرض صفر آزمون کولموگروف مبنی بر نرمال بودن داده‌ها پذیرفته می‌شود، بنابراین می‌توان از آزمون ضریب همبستگی پیرسون برای بررسی رابطه متغیرها در روستاها استفاده نمود. با توجه به نتیجه آزمون همبستگی پیرسون مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با متغیر مدیریتی و نهادی در هیچ یک از روستاهای مورد مطالعه کمتر از ۰/۰۵ نیست. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی در تمام روستاها تأیید می‌شود. یعنی در هیچ یک از روستاها بین اهداف صدور سند با متغیر مدیریتی و نهادی ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود ندارد. بر اساس نتایج آزمون همبستگی پیرسون مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با تغییرات اقتصادی در هیچ یک از روستاهای مورد مطالعه کمتر از ۰/۰۵ نیست. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی در تمام روستاها تأیید می‌شود. یعنی در هیچ یک از روستاها بین اهداف صدور سند با متغیر اقتصادی ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود ندارد.

طور متوسط میانگین پاسخ افراد جامعه آماری به گویه قرارگرفتن املاک در چرخه اقتصادی نشان از سطح تأثیر زیاد طرح در محدوده مورد نظر است. به گفته روستاییان اجرای طرح و سنددار شدن املاک آن‌ها باعث افزایش قیمت خانه‌های روستایی نسبت به قبل از اجرای طرح صدور سند شده است. نتایج مربوط به گویه، استفاده از تسهیلات بانکی نشان‌دهنده این امر است که در محدوده مورد نظر سطح تأثیرگذاری آن متوسط است. به گفته اکثریت روستاییان با توجه به سنددار شدن املاک آن‌ها دستیابی به تسهیلات بانکی با گذشته چندان فرقی برای آنان نداشته است. همچنین آن‌ها متذکر شده‌اند با وجود داشتن سند مالکیت همچنان مراحل قانونی و اداری برای دریافت تسهیلات مشکل و سخت است. به طور متوسط پاسخ افراد به گویه جلوگیری از بروز اختلافات محلی نشان از سطح تأثیر زیاد آن در بین جامعه آماری مورد نظر است. به گفته اکثریت روستاییان اجرای طرح توانسته به طور مؤثری بر تنش‌های اجتماعی، دعوا و درگیری‌های قدیمی اثرگذار باشد. اگر چه در مواردی در روستا اجرای طرح، باعث ایجاد درگیری و مجادله بین ساکنان و خانواده‌های بازمانده از ارباب روستا شده، ولی از طریق مراجع قضایی این موارد نیز حل و فصل شده است. پاسخ افراد به گویه مربوط به افزایش سرمایه‌گذاری، حاکی از سطح کم تأثیرگذاری طرح، در محدوده مورد نظر است. اجرای طرح نتوانسته بر افزایش فعالیت‌های پایه (کشاورزی، صنعت، خدمات) تأثیر زیادی بگذارد و به تبع آن نتوانسته بر تنوع و تولیدات کشاورزی و تولیدات بخش‌های اقتصادی اثرگذار باشد. و این امر نیز باعث کاهش حضور افراد در بازارهای فرا روستایی است. که در نتیجه طرح، تأثیر بسیار کمی بر افزایش سرمایه‌گذاری گذاشته است.

جدول ۷: بررسی ارتباط بین عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری و اهداف طرح صدور سند مالکیت در روستاهای مورد مطالعه

| نام روستا | مدیریتی-نهادی | | اقتصادی | | اجتماعی | | کالبدی | | کل | |
|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|
| | مقدار احتمال آزمون | مقدار ضریب همبستگی پیرسون | مقدار احتمال آزمون | مقدار ضریب همبستگی پیرسون | مقدار احتمال آزمون | مقدار ضریب همبستگی پیرسون | مقدار احتمال آزمون | مقدار ضریب همبستگی پیرسون | مقدار ضریب همبستگی پیرسون | مقدار احتمال آزمون |
| دروار | .۱۶۲ | .۲۲۵ | .۰۹۰ | .۲۷۹ | .۰۲۵ | .۱۹۱ | *.۰۰۲۵ | .۰۳۶۳ | *.۰۰۰۵ | .۴۳۴ |
| مومن‌آباد | .۲۲۷ | .۲۲۳ | .۱۶۸ | .۲۶۸ | .۰۲۵۱ | .۰۲۲۹ | .۰۱۸ | .۰۲۴۷ | .۰۵۳ | .۳۵۱ |
| شهرسازی | .۱۵۴ | -.۴۱۹ | .۵۸۸ | .۱۸۴ | .۰۷۹۱ | -.۰۱۰۳ | .۰۰۹۷ | -.۰۵۲۶ | .۱۵۱ | -.۴۲۲ |
| نعیم‌آباد | .۴۳۸ | -.۲۶۱ | .۲۱۴ | -.۴۳۱ | .۰۲۵۳ | -.۰۳۹۹ | .۰۸۱۱ | -.۰۰۸۲ | *.۰۰۳۲ | -.۰۶۴۵ |
| صیدآباد | .۰۸۲ | -.۳۸۸ | .۲۵۳ | -.۲۶۸ | .۰۲۴۵ | .۰۲۷۲ | *.۰۰۰۲ | .۰۶۳۹ | .۲۹۴ | .۲۴۰ |
| جزن | .۰۵۶ | -.۲۵۵ | .۸۹۷ | .۰۱۹ | *.۰۰۴۶ | -.۰۲۸۶ | .۰۰۶ | .۰۲۶۲ | .۵۰۲ | -.۰۹۱ |
| فیروزآباد | .۵۸۷ | -.۱۴۷ | .۲۰۲ | -.۳۷۸ | .۰۳۲۶ | -.۰۲۸۳ | .۰۱۶۵ | .۰۳۶۴ | .۷۸۰ | -.۰۷۶ |

* مقدار احتمال آزمون کمتر از ۰/۰۵ است، بنابراین رابطه معناداری بین متغیرها وجود دارد.
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

آزمون همبستگی پیرسون مشاهده می‌شود که مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با کل عوامل مؤثر تنها در روستای دروار و نعیم‌آباد کمتر از ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی در این روستا رد می‌شود. یعنی در روستای دروار و صیدآباد بین اهداف صدور سند با کل عوامل مؤثر ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود دارد.

- بررسی عوامل تأثیرگذار بر تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

بر اساس یافته‌های جدول ۸، سطح معنی‌دار این آزمون برای تمامی متغیرهای تحقیق به جز مدیریتی و اجتماعی بیشتر از ۰/۰۵ بوده و لذا فرض صفر آزمون کولموگروف مبنی بر نرمال‌بودن داده‌ها پذیرفته می‌شود، بنابراین می‌توان از آزمون ضریب همبستگی پیرسون برای بررسی رابطه متغیرها (به جز مدیریتی و اجتماعی) با اهداف صدور سند استفاده نمود. در بررسی مربوط به دو متغیر مدیریتی و اجتماعی از آزمون اسپیرمن استفاده می‌شود.

با توجه به نتیجه آزمون همبستگی پیرسون مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با متغیر اجتماعی تنها در روستای جزن کمتر از ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی در این روستا رد می‌شود. یعنی در روستای جزن بین اهداف صدور سند با متغیر اجتماعی ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود دارد. از مواردی که می‌توان به عنوان تأیید رابطه همبستگی در روستای جزن بین اهداف صدور سند با متغیر اجتماعی ذکر کرد می‌توان به سطح مشارکت بالای اهالی و پیگیری مسئولان روستا در جریان اجرای طرح اشاره کرد.

با توجه به نتیجه آزمون همبستگی پیرسون مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با متغیر کالبدی تنها در روستای دروار و صیدآباد کمتر از ۰/۰۵ است. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی در این روستا رد می‌شود. یعنی در روستای دروار و صیدآباد بین اهداف صدور سند با متغیر کالبدی ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود دارد. با توجه به نتیجه

جدول ۸: نتایج سطح معنی‌دار آزمون کولموگروف اسمیرنوف در بررسی نرمال‌بودن متغیرها

| مدیریتی و نهادی | اقتصادی | اجتماعی | کالبدی | اهداف صدور سند |
|-----------------|---------|---------|--------|----------------|
| ۰.۰۳ | ۰.۴۷۸ | ۰.۰۱۰ | ۰.۷۶۰ | ۰.۳۶۱ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

عدم ارتباط معنی‌دار بین دو متغیر مورد بررسی رد می‌شود. یعنی بین اهداف صدور سند با متغیر کالبدی ارتباط معنی‌داری از لحاظ آماری وجود دارد.

با توجه به نتایج پژوهش در جدول ۹، مقدار احتمال آزمون جهت ارتباط بین اهداف صدور سند با متغیرهای پژوهش تنها در مورد عوامل کالبدی کمتر از ۰.۰۵ می‌باشد. بنابراین فرضیه صفر آزمون مبنی بر

جدول ۹: نتایج آزمون همبستگی بین اهداف صدور سند با عوامل تأثیرگذار بر آن

| متغیر مورد بررسی | مقدار احتمال آزمون | مقدار ضریب همبستگی | نتیجه آزمون |
|------------------|--------------------|--------------------|--|
| مدیریتی و نهادی | ۰.۷۱۳ | ۰.۰۲۷ | رابطه معنی‌داری بین اهداف صدور سند با عوامل مدیریتی وجود ندارد |
| اقتصادی | ۰.۱۵۳ | -۰.۱۱۱ | رابطه معنی‌داری بین اهداف صدور سند با عوامل اقتصادی وجود ندارد |
| اجتماعی | ۰.۶۵۴ | -۰.۰۳۵ | رابطه معنی‌داری بین اهداف صدور سند با عوامل اجتماعی وجود ندارد |
| کالبدی | ۰.۰۰۰ | ۰.۴۰۷ | رابطه معنی‌داری بین اهداف صدور سند با عوامل کالبدی وجود دارد |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

متغیرهای دیگر دوباره برای ورود به مدل مورد بررسی قرار می‌گیرند. رگرسیون مربوط به عوامل تحقق‌پذیری طرح صدور سند بر متغیر وابسته طرح صدور سند برازش داده شده و نتایج بدون داده پرت به صورت زیر به دست آمد:

در این پژوهش برای تعیین سهم نسبی متغیرهای مستقل در متغیر وابسته از روش رگرسیون گام به گام استفاده شده است. در این روش متغیری که بیشترین تأثیر را بر متغیر وابسته دارد، ابتدا وارد مدل می‌شود و

جدول ۱۰: نتایج رگرسیون متغیر وابسته اهداف صدور سند و متغیرهای مستقل عوامل تأثیرگذار

| R | ضریب تعیین | آماره دورین - واتسن | آماره F | سطح معنی‌دار | نتیجه |
|------|------------|---------------------|---------|--------------|------------------|
| ۳۷۹. | ۴۴.۱ | ۱.۳۵ | ۲۴.۱۵ | ۰.۰۰ | مدل معنی‌دار است |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

که متغیرهای مستقل در مدل ۱۴.۴ درصد از تغییرات متغیر وابسته را تبیین می‌کنند.

با توجه به نتیجه به دست آمده، مشاهده می‌شود که سطح معنی‌دار مدل کمتر از ۰.۰۵ بوده و لذا مدل معنی‌دار می‌باشد، بنا به ضریب تعیین می‌توان گفت

جدول ۱۱: نتایج متغیرهای وارد شده در مراحل رگرسیون گام به گام

| گام | متغیرهای مدل | ضریب متغیر | آماره t | سطح معنی‌دار | نتیجه |
|-----|--------------|------------|---------|--------------|----------------------|
| ۱ | عرض از مبدأ | -۰.۷۷ | -۱.۰۳۴ | ۰.۳۰۳ | در مدل معنی‌دار نیست |
| | کالبدی | ۰.۴۱۶ | ۴.۹۱۵ | ۰.۰۰۰ | در مدل معنی‌دار است |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

می‌شود که عرض از مبدأ نیز در مدل معنی‌دار نیست، لکن سطح معنی‌دار متغیر کالبدی کمتر از ۰.۰۵ بوده که نشان‌دهنده معنی‌دار بودن این متغیر در مدل است. در ادامه جدول مربوط به متغیرهای حذف‌شده مشاهده می‌شود.

با توجه به جدول فوق مشاهده می‌شود که رگرسیون گام به گام تنها در یک مرحله انجام‌شده و تأثیرگذارترین متغیر یعنی کالبدی وارد مدل شده است و پس از آن روند متوقف شده است؛ یعنی دیگر متغیرها در مدل معنی‌دار نبوده و وارد نمی‌شوند، با توجه به سطح معنی‌دار به دست آمده، ملاحظه

جدول ۱۲: نتایج متغیرهای حذف‌شده در مراحل رگرسیون گام به گام

| گام | متغیرهای مدل | ضریب استاندارد | آماره t | سطح معنی‌دار |
|-----|--------------|----------------|---------|--------------|
| ۱ | مدیریتی | -۰.۸۲ | -۱.۰۶۰ | .۲۹۱ |
| | اقتصادی | -۱.۰۰ | -۱.۲۹۶ | .۱۹۷ |
| | اجتماعی | -۱.۰۰ | -۱.۲۸۹ | .۲۰۰ |

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

غیرمعنی‌دار بودن این متغیرها در مدل است که باعث شده در مرحله دوم نیز متغیری به مدل وارد نشود. بنابراین مدل به دست آمده به صورت زیر است:

بر پایه یافته‌های جدول ۱۲، سطح معنی‌دار به دست آمده برای سه متغیر مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی بیشتر از ۰.۰۵ بوده و نشان‌دهنده

$$\text{کالبدی}^* + ۰.۴۱۵ - ۰.۷۷ = \text{تحقق‌پذیری اهداف طرح صدور سند}$$

واحدهای بادوام به جهت استفاده از مصالح مرغوب و به جهت نظارت از سوی بنیاد، در پی داشته است. به کارگیری مدل طراحی‌شده نشان‌دهنده این امر است که در سطح روستاهای مورد مطالعه رابطه مستقیم بین عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری اهداف در روستاها با طرح صدور سند مالکیت تنها، میان عوامل کالبدی و تحقق‌پذیری اهداف وجود دارد. در پایان به منظور بررسی فرضیه‌های تحقیق از آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. با توجه به نتایج به دست آمده، مشخص می‌شود سطح معناداری آزمون برای تمامی متغیرها تحقیق، جز متغیر کالبدی برابر با ۰.۰۰۰، که کمتر از ۰.۰۵ است. بنابراین فرض صفر آزمون مبنی بر عدم ارتباط معنادار در مورد این عوامل با متغیر وابسته تحقیق تأیید می‌شود و تنها فرض صفر آزمون در مورد عامل کالبدی با متغیر وابسته تحقیق

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

طرح صدور سند که در جهت توسعه روستایی در سطح محدوده مورد مطالعه به اجرا درآمده است، در محدوده مورد مطالعه توانسته است از بعد اجتماعی به طرز چشمگیری بر تنش‌های اجتماعی مؤثر واقع شود. از جنبه اقتصادی طرح توانسته است تأثیر زیادی بر روی قیمت املاک روستایی در محدوده مورد مطالعه داشته باشد به طوری که قیمت زمین‌های افراد روستایی نسبت به قبل از اخذ سند به طرز چشمگیری افزایش داشته است. اما از همین جنبه طرح نتوانسته است تأثیر زیادی را بر روی میزان اشتغال و همچنین بر افزایش بر خورداری از تسهیلات بیشتر به واسطه سند برای افراد در روستاهای مورد مطالعه بگذارد. از جنبه کالبدی طرح در محدوده مورد مطالعه تأثیر زیادی را بر مقاوم‌سازی مسکن روستایی و افزایش

ایران خواه، سهیلا، (۱۳۹۰). تأثیر صدور اسناد مالکیت مسکن روستایی در توسعه روستایی - مطالعه موردی روستاهای آهار، گلدسته و وردیج. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران.

باوفا، حسین، (۱۳۸۰)، حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، (۱۳۹۱). «تهیه طرح ارزیابی آثار صدور سند اماکن روستایی کشور».

ترشیزیان، پریوش و کمال اطهاری، (۱۳۸۹)، ارزیابی آثار صدور سند اماکن روستایی. تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

حسینی‌حاصل، صدیقه و فرهاد، عزیزپور، (۱۳۸۷)، ضرورت‌ها و آثار صدور سند اماکن روستایی. نشریه آبادی، سال هجدهم، شماره ۲۴، (پیاپی ۵۹)، صص ۴۱ - ۳۸.

صادقی بوگر، محمدشفیع، (۱۳۹۱)، ارزیابی آثار اجرای طرح صدور اسناد مالکیت اماکن بر توسعه و عمران نواحی روستایی - مطالعه موردی: شهرستان اقلید. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه فردوسی مشهد.

صالحی، حمید، (۱۳۷۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران. تهران: انتشارات مشرق.

عابدی، زرغام، (۱۳۸۸)، نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی. اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا <http://www.civilica.com>.

عابدی، زرغام، (۱۳۸۵)، ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور - مطالعه موردی: بخش بابل کنار شهرستان بابل. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.

عناستانی، علی‌اکبر؛ شایان، حمید؛ محمدشفیع، صادقی بوگر (۱۳۹۲)، پیامدهای اقتصادی و اجتماعی طرح صدور سند مالکیت اماکن در سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید)، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۴۲، صص ۴۸-۳۳.

کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اموال و مالکیت. تهران: دادگستر.

مبنی بر عدم ارتباط معنادار رد می‌شود و در نهایت می‌توان به این نکته اشاره کرد در پژوهش انجام‌شده در سطح جامعه مورد مطالعه بین عوامل کالبدی با تحقق‌پذیری اهداف رابطه وجود دارد.

در نهایت می‌توان به نکته اشاره کرد که برای تحقق‌پذیری اهداف طرح نیاز به مدیریت مؤثرتر طرح در سطح جامعه مورد مطالعه است که برای مدیریت طرح می‌توان در پایان به راهکارهایی در این زمینه تحت عناوین زیر اشاره کرد:

۱- در بسیاری از روستاها باید اطلاعات و آگاهی مسئولان (دهیار و شورای اسلامی) نسبت به طرح صدور سند و اهداف آن افزایش یابد. در این راستا می‌توان با محول کردن وظایف بیشتر به مدیریت روستایی، به جهت قرارگرفتن آن‌ها، در روند اجرای طرح در روستا، تا به عنوان راهنمای طرح بتوانند خدمات بیشتری به روستاییان ارائه کنند.

۲- در نظر گرفتن معافیت‌های مالی، برای خانوارهای ساکن در روستاها، به جهت مشکلات مالی در پرداخت هزینه.

۳- مساعدت و تعدیل در شرایط، به جهت استفاده از تسهیلات بانکی از نظر قانونی و اداری برای روستاییان با اتکا به سند مالکیت آن‌ها.

۴- باید نظارت دولت بر دو نهاد بنیاد مسکن و سازمان ثبت، در جهت اجرای طرح به جهت مشکلات ایجادشده در بعضی از روستاها افزایش یابد.

۵- جایگزینی مسئولان روستا به جای مسئولان بنیاد مسکن به جهت نظارت بر ساخت و سازها به جهت تطابق طرح صدور سند با طرح هادی روستا در راستای تفویض اختیارات به مدیریت روستایی.

۶- استفاده بیشتر از فکر، تجربه و دانش اهالی، مخصوصاً بزرگان روستا در تعیین حد و مرز املاک و شناسایی مالکان قدیمی.

منابع

اسکافی، نادر، (۱۳۸۲)، فرهنگ ثبتی. تهران: نشر دادگستر.

کربلایی، فرشته، (۱۳۸۷)، آثار صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی. پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران.

لمتون، آن کاترین سوان فورد، (۱۳۶۲)، مالک و زارع. ترجمه منوچهر امیری. چاپ سوم. مرکز انتشارات علمی و فرهنگی.

معاونت آمار و اطلاعات، گروه تهیه و تدوین سالنامه آماری استان، (۱۳۹۰)، سالنامه آماری استان سمنان.

وزارت کشاورزی، (۱۳۷۱)، سیمای مالکیت اراضی مزروعی در ایران. تهران: وزارت کشاورزی.

Munton, R., (2009), Rural land ownership in the United Kingdom: Changing patterns and future possibilities for land use, *Land Use Policy* 26S, Pp. S54-S61

Bogale, A. Taeb, M., & Endo, M., (2006), Land ownership and conflicts over the use of resources: Implication for household vulnerability in eastern Ethiopia, *Ecological Economics* 58, Pp. 134- 145

Donnelly, Sh., & Evans, T.P., (2008), Characterizing spatial patterns of land ownership at the parcel level in south-central Indiana, 1928-1997, *Landscape and Urban Planning* 84, Pp. 230-240

Archive