

مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال چهاردهم، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۹۵، شماره پیاپی ۲۷

## تحلیل عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان جهرم)

علی‌اکبر عنابستانی (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران، نویسنده مسئول)

[anabestani@um.ac.ir](mailto:anabestani@um.ac.ir)

مجتبی روستا (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران)

[mojroosta@yahoo.com](mailto:mojroosta@yahoo.com)

صص ۲۳ - ۱

### چکیده

**اهداف:** مقاله حاضر به تحلیل عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان جهرم) پرداخته است. روش: روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است و اطلاعات به وسیله پرسش‌نامه در بین ۲۰۰ خانوار از ۱۳ روستای نمونه به صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده گردآوری شد. فرایند محاسبات این پژوهش براساس مدل تحلیل عاملی صورت پذیرفته است. بدین منظور ۲۸ شاخص در ابعاد مختلف مالکیت سند روستایی انتخاب شد و این شاخص‌ها به پنج عامل تقلیل یافت که جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد واریانس را دربرداشتند. یافته‌ها/نتایج: در بین پنج عامل برتر به ترتیب نسبت تأثیرگذاری، اولین عامل (افزایش سرمایه‌گذاری) به تنهایی ۳۷/۶۲۹ درصد از واریانس را توضیح می‌دهد و عامل دوم (جلوگیری از بروز اختلافات محلی) ۲۱/۲۷۹ درصد، عامل سوم (ایجاد نظم در معاملات) ۸/۶۵۹ درصد، عامل چهارم (قرارگرفتن املاک در چرخه اقتصادی) ۷/۹۸۶ درصد و عامل پنجم (استفاده از تسهیلات بانکی) ۵/۶۲۵ درصد واریانس را محاسبه می‌کنند.

**نتیجه‌گیری:** مشخص گردید بیشترین دلیل برای تمایل به گرفتن سند، تثبیت مالکیت (۷۰ درصد) است. ضمانت (۲۵ درصد) و دریافت وام (۵ درصد) از دیگر دلایل

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۸/۰۲ تاریخ تصویب: ۱۳۹۴/۰۱/۳۰

برای گرفتن سند مالکیت بوده است. می‌توان نتیجه گرفت که عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با حد متوسط تعیین شده دارای تفاوت معناداری است.

**کلیدواژه‌ها:** صدور سند اماکن روستایی، مالکیت، تحلیل عاملی، روستاییان، شهرستان جهرم

### ۱. مقدمه

زمین بزرگ‌ترین سرمایه، بستر و محور توسعه است. بهره‌گیری بهینه از زمین به گونه‌ای که تضمین‌کننده کارایی اقتصادی، عدالت اجتماعی و حفظ محیط‌زیست گردد، شرط توسعه پایدار جامعه است (سرایی، ۱۳۸۸، ص. ۴۴). از دیدگاهی اقتصادی، زمین کالایی است متفاوت از همه کالاهای دیگر که جز در موارد استثنایی نه تولید و نه تخریب می‌شود (دوئبل، ۱۳۸۷، ص. ۱۹)؛ نه قابل جابه‌جایی است و نه بدون آن می‌توان زندگی کرد (رضویان، ۱۳۸۱، ص. ۱۲). این ویژگی‌ها باعث می‌شود که قانون عرضه و تقاضا به همان کیفیتی که در مورد سایر کالاها عمل می‌کند، در مورد زمین صادق نباشد. به این مفهوم که در مورد سایر کالاها افزایش تقاضا به افزایش عرضه منجر می‌گردد، در حالی که در مورد زمین، افزایش تقاضا الزاماً به معنی افزایش عرضه نخواهد بود؛ چراکه مالکان زمین ممکن است در انتظار سود بیشتر در بازار آینده از عرضه و فروش زمین خودداری کنند (پورمحمدی، ۱۳۷۹، ص. ۹۹). همچنین مسکن بزرگ‌ترین سرمایه و دارائی طول عمر بسیاری از خانوارها است و مالکیت آن منجر به افزایش کمیت واحدهای مسکونی، تسریع رشد اقتصادی، ایجاد امنیت و هویت خانوادگی، افزایش خوشبختی و رفاه خانوادگی، انباشت ثروت و تحرک عمودی خانوارها و بهبود مشارکت آنها در فعالیت‌های اجتماعی و سیاسی و مانند آن می‌شود (عسکری و قادری، ۱۳۸۲، ص. ۹۷). امروزه موضوع مسکن روستایی به‌طور مداوم تحت‌الشعاع مباحث مسکن شهری قرار گرفته؛ گرچه در سال‌های اخیر مسکن روستایی بیشتر مورد توجه قرار گرفته است. از این رو تناسب توسعه مسکن در مناطق روستایی مورد بحث بسیار قرار گرفته است (صیدایی، ۱۳۸۹، ص. ۵۲؛ به نقل از گلنت<sup>۱</sup>، ۲۰۰۹، ص. ۲۰۷). در کشور ما اگر چه توجه به تعیین

1. Gallent

مالکیت و صدور سند به‌طور رسمی سابقه‌ای ۷۵ ساله دارد، ولی جامعه روستایی از این حیث همانند سایر جوانب از جامعه شهری کشور عقب‌تر است؛ به‌طوری‌که تا سال‌های اخیر، صدور سند مالکیت مشاع برای روستاها سبب شده است 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 برخورداری روستاییان از تسهیلات و... را کاهش داده است. جدید بودن این مسئله و انجام آن به‌طور گسترده در کشور برای نخستین بار، نیاز به زمینه‌سازی برای شناساندن اثرات آن در جامعه روستایی دارند. طرح صدور سند مالکیت بافت مسکونی روستاهای کشور ابتدا در برنامه توسعه دوم تحت عنوان تبصره ۷۱ در روستاهای بالای ۴۰۰ خانوار و مراکز دهستان‌ها و در برنامه سوم تحت عنوان «ماده ۱۴» در روستاهای بالای ۲۰۰ خانواده و مراکز دهستان‌ها در برنامه چهارم تحت عنوان «ماده ۱۳۳» در کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و 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 گردیده است (عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر، ۱۳۹۲، ص. ۳۴). شهرستان جهرم در استان فارس یکی از نواحی کشور است که طرح صدور سند مالکیت به شیوه برنامه‌ریزی شده از دهه ۱۳۸۰ در آن آغاز گردیده است. بنابراین این تحقیق می‌کوشد عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به گرفتن سند روستایی در شهرستان جهرم را بررسی و تحلیل کند. در این راستا، سؤال اصلی تحقیق این است که «مهم‌ترین عوامل مؤثر در گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی چیست؟ سپس با فرض اینکه «به‌نظر می‌رسد تثبیت مالکیت و بهره‌مندی از امتیازات آن در گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی تأثیر زیادی دارد»، این مقاله به تجزیه و تحلیل اطلاعات می‌پردازد. نتایج پژوهش با استفاده از روش تحلیل عاملی، تجزیه و تحلیل خواهد شد.

## ۲. پیشینه تحقیق

عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر (۱۳۹۲) در مقاله‌ای تحت عنوان «پیامدهای اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند اماکن در سکونتگاه‌های روستایی؛ مطالعه موردی: شهرستان اقلید»

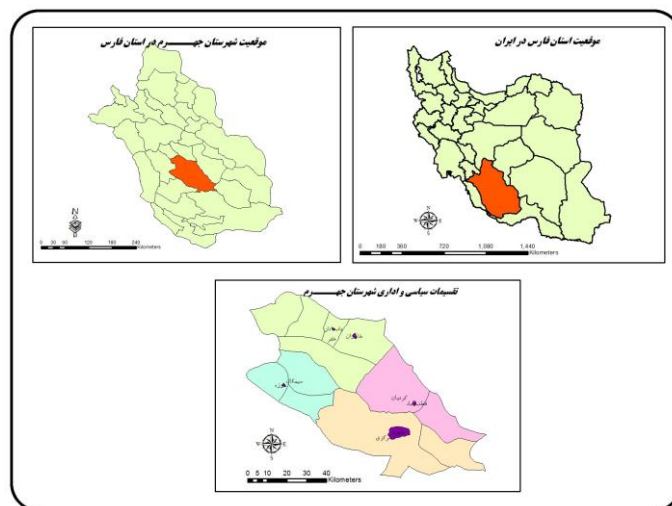
به این نتیجه رسیدند که رابطه نسبتاً خوبی بین طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی و تغییرات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی زندگی روستاییان منطقه مورد مطالعه وجود دارد. عابدی (۱۳۸۵) در پایان‌نامه خود به عنوان ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل‌کنار، از توابع شهرستان بابل، به بررسی اثرات اجتماعی، اقتصادی کالبدی طرح مذکور پرداخته و به این نتیجه رسیده که این طرح توانسته است در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعه روستایی 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 متمر ثمر واقع گردد. حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) در مقاله‌ای با عنوان ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی، ضمن بررسی سوابق صدور سند در کشور و عملکرد آن در برنامه‌های توسعه به بیان چالش‌های پیش‌روی سیاست صدور سند اماکن روستایی پرداخته که این چالش‌ها را ویژگی‌های خاص اجتماعی - اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدید بودن سیاست و ماهیت فربخشی اجزای آن می‌دانند. کربلایی (۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اثرات 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 برنامه عمرانی مورد مطالعه قرار داده که در برنامه چهارم به‌عنوان 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 مقاله خود با عنوان 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 صدور اسناد پررنگ‌تر شود. ترشیزیان و اطهاری (۱۳۸۹) در کتاب خود با عنوان *ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی*، در دو بخش عوامل مؤثر در میزان تحقق طرح و عوامل تأثیرپذیر از اجرای طرح، به این موضوع پرداخته‌اند که وضع مالکیت و زیادی جمعیت، 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 پژوهشی با عنوان تأثیر صدور اسناد مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستاهای آهار، گلدسته و وردی، تأثیر طرح صدور سند را بر توسعه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کاهش مهاجرت، مقاوم‌سازی مساکن روستایی و کاهش آلودگی‌های زیست‌محیطی در روستاهای نمونه رد می‌کند. عنابستانی (۲۰۱۴) معتقد است که شدت تأثیر متغیر طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی بر تغییرات زندگی روستاییان معادل ۰/۳۲۵ است و افزایش سرمایه گذاری در روستاها بیشترین تأثیر را با ضریب ۳۴/۵ درصد در شکل‌گیری انواع تغییرات در زندگی روستاییان داشته است. طرح صدور سند اماکن روستایی دارای اثر مستقیم ۰/۳۲ بر روی بُعد اقتصادی و اثر مستقیم ۰/۵۰ بر بُعد کالبدی در زندگی روستاییان است. از طرفی در محدوده مورد مطالعه (شهرستان جهرم)، تاکنون پژوهشی صورت نگرفته است.

### ۳. روش‌شناسی تحقیق

#### ۱.۳. قلمرو پژوهش

منطقه مورد مطالعه، یعنی شهرستان جهرم، در نیمه جنوبی استان فارس بین ۵۲ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۵۳ درجه ۸۵ دقیقه طول شرقی و ۲۸ درجه و ۲۰ دقیقه تا ۲۹ درجه و ۱۰ دقیقه عرض شمالی واقع شده است (ریاحی و کرمی‌نسب، ۱۳۹۲، ص. ۶۴). این شهرستان ۲۴۷ آبادی دارای سکنه، ۱۹۰۷۴ خانوار و ۸۱۸۸۶ نفر جمعیت دارد. همچنین از سمت شمال به شهرستان‌های سروستان و شیراز، از سمت شرق به شهرستان‌های فسا و زرین‌دشت، از سمت جنوب به شهرستان لارستان و از سمت غرب به شهرستان‌های قیر و کارزین و فیروزآباد محدود می‌شود. مساحت آن ۵۲۲۹ کیلومتر مربع و برابر ۵/۴ درصد از کل وسعت استان فارس را دربرمی‌گیرد (عنابستانی و اکبری، ۱۳۹۱، ص. ۹۶؛ به نقل از استانداری فارس، ۱۳۸۹).



شکل ۱- موقعیت منطقه مورد مطالعه

مأخذ: استانداری فارس، ۱۳۸۹

### ۲.۳. روش تحقیق

روش تحقیق از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی - تحلیلی است. بخشی از داده‌های تحقیق از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسش‌نامه و بخشی دیگر از داده‌های موردنیاز از طریق روش کتابخانه‌ای به دست آمده است. شهرستان جهرم براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰ دارای چهار بخش است. بنابر آمار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، در این شهرستان طرح سنددارکردن خانه‌ها در تعداد ۴۸ روستای شهرستان به اجرا درآمده است (جدول ۱). اما در این تحقیق از روستاهایی که طرح صدور سند در آنها اجرا شده، ۱۳ روستا که اسناد صادره آنها بالای ۳۰۰ جلد است، به عنوان روستاهای نمونه جهت مطالعه انتخاب شده‌اند (جدول ۲). جهت برآورد حجم نمونه از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۶ درصد، تعداد ۱۵۹ نفر تعیین شدند که جهت اطمینان بیشتر، ۲۰۰ نفر مورد پرسشگری قرار گرفتند و شیوه انتخاب نمونه در این تحقیق به صورت نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آنها در محیط‌های نرم‌افزاری Arcgis, Spss و غیره، به تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع مورد مطالعه پرداخته شد. به علاوه به منظور تحلیل عوامل مؤثر در صدور مالکیت سند اماکن

روستایی، از روش تحلیل عاملی - اکتشافی استفاده شده است. بدین ترتیب که نتیجه حاصل در این تحقیق، تقلیل ۲۸ متغیر اولیه به پنج عامل برتر از طریق چرخش واریماکس بوده است.

### ۳.۳. تحلیل عاملی<sup>۱</sup>

به طور کلی این روش، دارای پنج مرحله به شرح ذیل است:

۱. تشکیل ماتریس داده‌ها

۲. محاسبه ماتریس همبستگی

۳. استخراج عامل‌ها

۴. دوران عامل‌ها

۵. نام‌گذاری عامل‌ها (تقوایی و شفيعی، ۱۳۸۸، ص. ۶۲-۶۳).

جدول ۱- جزئیات اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در روستاهای شهرستان جهرم

مأخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، ۱۳۹۳

نام روستا	سال شروع طرح	A4 تعداد نقشه	تعداد کل پرونده- های ارسالی به ثبت	تعداد کل اسناد صادره	درصد تحقق طرح
تل ریگی	۱۳۸۹	۴۲۹	۹۸	۰	۰
حسین‌آباد	۱۳۸۴	۱۱۶	۸۱	۸۱	۶۹/۸۲
صادق‌آباد	۱۳۸۴	۲۸۰	۲۰۱	۱۸۹	۶۷/۵
اسلام‌آباد	۱۳۸۸	۲۰۰	۱۸۵	۱۲۵	۶۲/۵
مانیان	۱۳۸۵	۱۶۵	۱۴۵	۱۴۵	۸۷/۸۷
کناردان	۱۳۸۵	۳۹۷	۳۰۰	۳۰۰	۷۵/۵۶
جدید	۱۳۸۴	۱۲۰	۱۰۰	۹۵	۷۹/۱۶۷
حیدرآباد	۱۳۸۶	۳۲۵۴	۸۵۰	۵۵۰	۱۶/۹۰
یوسف‌آباد	۱۳۸۹	۱۳۸	۹۰	۹۰	۶۵/۲۱
علویه	۱۳۸۰	۳۸۷	۳۰۲	۳۰۲	۷۸/۰۳
بهجان	۱۳۸۵	۴۵۶	۳۹۰	۳۹۰	۸۵/۵۲
کوشک	۱۳۹۲	۶۸	۰	۰	۰
براک	۱۳۸۸	۷۰	۷۰	۷۰	۱۰۰
بادنجان	۱۳۸۶	۸۳	۸۱	۸۱	۹۷/۵۹
ترمه	۱۳۹۱	۶۳	۰	۰	۰
تیرانجان	۱۳۹۲	۴۸	۰	۰	۰

## 1. Factor Analysis

ادامه جدول ۱

نام روستا	سال شروع طرح	A4 تعداد نقشه	تعداد کل پرونده‌های ارسالی به ثبت	تعداد کل اسناد صادره	درصد تحقق طرح
دهقانون	۱۳۹۲	۴۹	۰	۰	۰
شرقی	۱۳۸۳	۲۸۲	۲۸۰	۲۸۰	۹۹/۲۹
راهکان	۱۳۸۹	۹۴	۹۱	۹۱	۹۶/۸۰
آسمانچرد	۱۳۸۲	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۱۰۰
غربی	۱۳۸۳	۴۴۹	۴۴۰	۴۴۰	۹۷/۹۹
چرک	۱۳۸۸	۱۲۱	۱۲۰	۱۲۰	۹۹/۱۷
صناده	۱۳۸۳	۲۵۱	۲۴۰	۲۴۰	۹۵/۶۱
منان	۱۳۸۹	۷۵	۷۵	۷۵	۱۰۰
بیر	۱۳۸۸	۱۰۱	۱۰۰	۱۰۰	۹۹/۰۱
گل‌برنجی	۱۳۸۲	۳۵۴	۳۵۰	۳۵۰	۹۸/۸۷
طاهونه	۱۳۸۳	۱۰۶	۱۰۰	۱۰۰	۹۴/۳۳
نعمت‌آباد	۱۳۸۷	۲۸۷	۲۸۰	۲۸۰	۹۷/۵۶۱
کراده‌خفر	۱۳۸۹	۳۲۰	۳۰۰	۳۰۰	۹۳/۷۵
آب‌سرد	۱۳۸۹	۴۳۳	۳۸۷	۳۸۷	۸۹/۳۷
عودآباد	۱۳۸۹	۱۷۰	۷۸	۷۸	۴۵/۸۸
بالاشهر	۱۳۸۵	۲۰۱	۲۰۰	۲۰۰	۹۹/۵۰
برایجان	۱۳۸۴	۵۰۵	۵۰۰	۵۰۰	۹۹/۰۱
خنک	۱۳۹۰	۵۹	۴۱	۴۱	۶۹/۶۹
شاغون‌خفر	۱۳۸۹	۸۰	۰	۰	۰
عابدآباد	۱۳۸۸	۹۳	۹۳	۹۳	۱۰۰
کنه	۱۳۸۲	۳۲۵	۳۲۱	۳۲۱	۹۸/۷۶
علی‌آباد	۱۳۸۴	۶۴۹	۶۳۲	۶۳۲	۹۷/۳۸
کرفت	۱۳۸۴	۳۲۱	۳۰۰	۳۰۰	۹۳/۴۵
ملوان	۱۳۸۹	۵۶	۴۱	۴۱	۷۳/۲۱
مورچکی	۱۳۸۹	۷۰	۷۰	۷۰	۱۰۰
زیتون	۱۳۸۹	۷۱	۰	۰	۰
زرجان	۱۳۸۸	۳۳۳	۲۶۱	۲۶۱	۷۸/۳۷
درمه	۱۳۸۵	۱۵۶	۱۰۲	۱۰۲	۶۵/۳۸
باغ‌کبیر	۱۳۸۸	۲۹۴	۸۷	۸۷	۲۹/۵۹
طاغون	۱۳۸۹	۷۹	۲	۲	۲/۵۳
باروس درز	۱۳۸۷	۲۳۲	۱۶۱	۱۶۱	۶۹/۳۹



جدول ۲- تعداد سند صادرشده و تعداد پرسش‌نامه روستاهای نمونه (سند روستایی)

مآخذ: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم، ۱۳۹۳؛ محاسبات نگارندگان

ردیف	نام روستا	تعداد سند	تعداد پرسش‌نامه
۱	کناردارن	۳۰۰	۱۲
۲	حیدرآباد	۵۵۰	۲۰
۳	علویه	۳۰۲	۱۲
۴	بهجان	۳۹۰	۱۶
۵	آسمانچرد	۳۰۰	۱۲
۶	غربی	۴۴۰	۱۷
۷	گل‌برنجی	۳۵۰	۱۵
۸	کراده خفر	۳۰۰	۱۲
۹	آبسرد	۳۸۷	۱۵
۱۰	کنه	۳۲۱	۱۳
۱۱	علی‌آباد	۶۳۲	۲۴
۱۲	کرفت	۳۰۰	۱۲
۱۳	برایجان	۵۰۰	۲۰
جمع	-	۵۰۷۲	۲۰۰

۴. مبانی نظری تحقیق

#### ۱.۴. طرح صدور مالکیت اماکن روستایی

از نظر اقتصاددانان کلاسیک، زمین به‌عنوان یک کل، توان طبیعی باارزشی است که نوعی درآمد نیز محسوب می‌شود. از نظر آنها، زمین و سرمایه از هم تفکیک‌ناپذیرند (سرایبی، ۱۳۸۸، ص. ۴۴ به نقل از بالچین<sup>۱</sup>، ۱۹۸۵، ص. ۳). دیدگاه اقتصاددانان معاصر، همچون بالچین و جک‌هاروی<sup>۲</sup> درخصوص زمین مشابه اقتصاددانان کلاسیک است. به‌نظر آنها، زمین به‌عنوان کالای خاصی که از نظر فیزیکی قابلیت جابه‌جایی ندارد، با عوامل دیگر تولید همچون کار و سرمایه تمایز جدی دارد. اما به‌عنوان یک کالا همانند نیروی کار و سرمایه قابل دست‌به‌دست‌گشتن و مبادله است (هاروی، ۱۹۹۶، ص. ۸۵). همچنین از آنجا که زمین بستر اصلی گنجینه‌ها و ثروت‌های مادی است، از نظر اقتصادی ارزشمند و موارد استفاده متعددی دارد که از آن جمله می‌توان به احداث ساختمان برای رفع نیازهای جوامع انسانی اشاره کرد. براین

1. Balchin  
2. Jack Harvey

اساس خانه‌ها و اماکن روستایی یکی از منابع سرمایه‌ای جوامع روستایی به‌شمار می‌آیند که مالک آنها نیازمند است با تکیه بر قانون، از نظر حقوقی نسبت به دارایی خود احساس امنیت نماید. از سوی دیگر نیاز به اطلاعات زمین به‌منزله پایه و زمینه‌ای برای توسعه و کنترل منابع زمین، شناسنامه‌دار شدن هر واحد آن را در اولویت قرار می‌دهد (ترشیزیان و اطهاری، ۱۳۸۹، ص. ۴۴). برای تغییر ساختار مالکیت زمین در انگلستان، عواملی مانند افزایش درگیری بر سر استفاده از زمین، فشار جمعیت آینده و تأثیر شتاب تغییرات آب‌وهوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید از قبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد. در رابطه با مالکیت زمین در انگلستان، دو متغیر، یعنی نسبت وابستگی و سطح آموزش و پرورش سرپرست خانوار از بیشترین قدرت تغییرات آب‌وهوایی ممکن است مجبور به اقدامات شدید از قبیل افزایش دخالت دولت برای کنترل و مدیریت منابع کمیاب زمین گردد. مطالعات در ایندیانا‌ی 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. درنهایت می‌توان گفت مسئله مالکیت بر زمین و ساختمان در ادوار مختلف تاریخ ایران، تأثیرات زیادی بر جوامع روستایی برجای گذاشته است. اما با اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی امید می‌رود که این نابسامانی‌ها حداقل در حوزه بافت کالبدی روستا کاهش پیدا نماید (عناستانی، شایان، و صادقی بوگر، ۱۳۹۲، ص. ۳۳).

#### ۲.۴. چالش‌های پیش‌روی سیاست صدور سند اماکن روستایی

ویژگی‌های خاص اجتماعی - اقتصادی جامعه روستایی کشور، جدیدبودن سیاست و ماهیت فرابخشی اجراء آن سبب گردید تا این سیاست در اجرا با چالش‌های اساسی روبه‌رو گردد که از جمله این چالش‌ها می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

الف - در روستاهای دارای پلاک فرعی که در سال ۱۳۱۰ به بعد به ثبت رسیده‌اند، بیشتر مالکین یا در روستا حضور ندارند یا ورثه بدون حصر وراثت، اقدام به احداث بنا کرده‌اند و یا عده‌ای با دست‌نوشته عادی، ملک را به فروش رسانده‌اند که اداره ثبت هیچ اطلاعی از نقل و انتقال ملک ندارد. بنابراین این زمین به نام مالک اولیه ملک است و متصرفین املاک، افراد دیگری هستند.

ب - در روستاهای مشمول اصلاحات ارضی، اسناد اصلاحات ارضی مشاعی از کل بافت روستا است و در بیشتر مناطق کشور محدوده زمین مزروعی از مسکونی مجزا نشده است و پلاک مفروزی وجود ندارد. بنابراین حدود و ثغور ملک و سهم تصرف هر فرد از کل اراضی روستا مشخص نیست و محدوده‌ای که در تصرف مالک است، با سهمی که در اسناد اصلاحات ارضی مشخص شده، مطابقت ندارد.

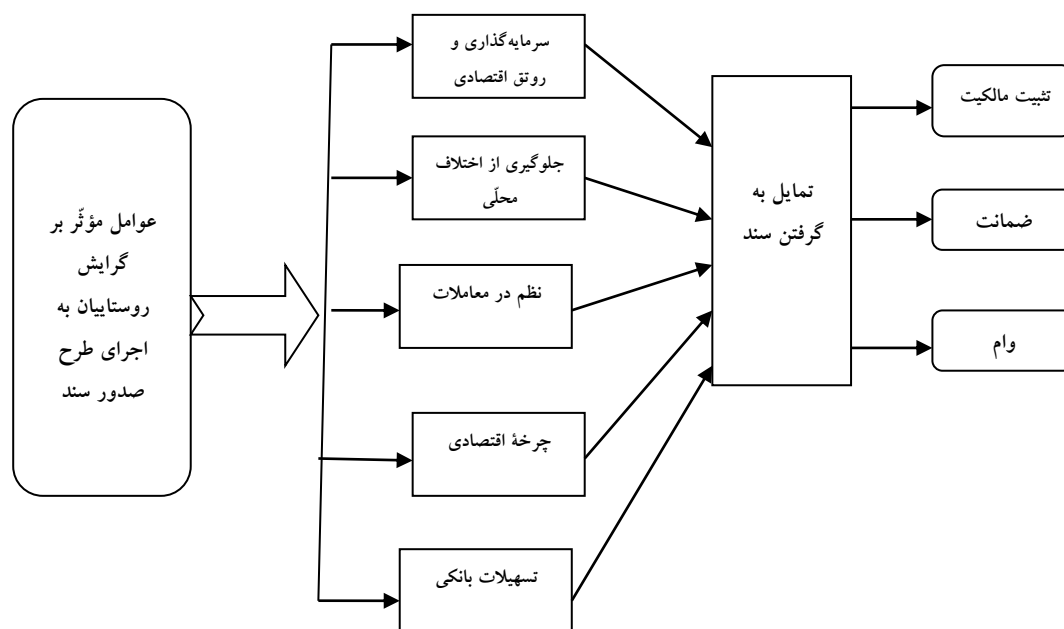
ج - برخی از روستاهای کشور تحدید حدود نشده است و چون آدرس و نشانی مالکین جهت تحدید حدود در دست نیست، ادارات ثبت از صدور سند در ملک بدون تحدید حدود خودداری می‌نمایند.

د- طولانی بودن فرآیند انتقال مالکیت در تعدادی از روستاهایی که در تملک اداره اوقاف و برخی از دستگاه‌های دولتی دیگر است.

ه - وجود تشریفات ثبتی برای املاک روستایی

و- به‌روز نبودن قوانین ثبت باتوجه به تحولات جامعه روستایی کشور (حسینی حاصل و

عزیزپور، ۱۳۸۷، ص. ۳۹).



شکل ۲- مدل مفهومی تحقیق

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

## ۵. یافته‌های تحقیق

## ۱.۵. ویژگی‌های فردی پاسخ‌گویان

به‌لحاظ جنسیت، تعداد ۱۳۸ نفر (۶۹ درصد) از پاسخ‌گویان مرد و تعداد ۶۲ نفر زن (۳۱ درصد) هستند. به‌لحاظ تحصیلات، ۴۰ درصد دارای تحصیلات ابتدایی، ۲۲ درصد راهنمایی، ۳۰ درصد دارای تحصیلات متوسطه و ۸ درصد فوق‌دیپلم و بالاتر هستند. به‌علاوه، ۴۷ درصد درآمد ماهانه خانوارشان کمتر از ۷۵۰ هزار تومان، ۳۸ درصد بین ۷۰۰-۱۲۵۰ هزار تومان، ۱۱ درصد بین ۱۲۵۰-۱۷۵۰ هزار تومان و ۴ درصد هم بین ۱۷۵۰-۲۵۰۰ هزار تومان درآمد داشته‌اند. همچنین نوع مسکن ۹۴ درصد پاسخ‌گویان ملکی و ۶ درصد استیجاری بوده است. ۱۷/۵ درصد پاسخ‌گویان قبل از طرح سنددار شده‌اند و ۵۸/۵ درصد بعد از طرح برای زمین‌های خود سطح تهیه کرده‌اند. ۴۸ نفر (۲۴ درصد) هم به این سؤال جواب نداده‌اند. همچنین مشخص گردید بیشترین دلیل برای تمایل به گرفتن سند، تثبیت مالکیت (۷۰ درصد) است. ضمانت (۲۵ درصد) و دریافت وام (۵ درصد) از دیگر دلایل برای گرفتن سند مالکیت بوده است.

## ۲.۵. تحلیل اثرگذاری عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی

با بهره‌گیری از نرم‌افزار رایانه‌ای SPSS و با استفاده از روش پیشرفته آماری (تحلیل عاملی)، مجموع متغیرهای استفاده‌شده در این تحقیق عامل‌سازی شد. بدین‌صورت که شاخص‌هایی که دارای ارتباط درونی باشند، ترجیح می‌دهند با یکدیگر حول یک محور یا عامل تجمع کنند. بنابراین شاخص‌هایی که دارای همبستگی منفی هستند و امکان تجمع با این شاخص‌ها را ندارند، عامل دیگری را تشکیل می‌دهند. در نتیجه عوامل از طریق ماتریس همبستگی استخراج می‌شوند. در این تحقیق با استفاده از ۲۸ گویه اولیه، عوامل مؤثر در سند روستایی مطالعه شد و با روش چرخشی «واریماکس» این شاخص‌ها به پنج عامل یا فاکتور کاهش یافت. مجموع چهار عامل جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد از واریانس را می‌پوشانند و به‌صورت ترکیبی در عوامل معنی‌دار ارائه شد و درصد سهم هر عامل در وضعیت سند تعیین شده است. ضمناً در این محاسبه، همه مقادیر کمتر از ۰/۵ که در ماتریس F بارگذاری شده، حذف شده است و چون اندازه مقدار ویژه واریانس استاندارد شده با میانگین صفر و انحراف معیار ۱ است، اگر واریانس یک شاخص استاندارد شده که باعث استخراج (جوابگیری) اجزای اصلی

می‌شود، ۱ باشد، مؤلفه‌ای است با یک مقدار ویژه کمتر از ۱ که اهمیت آن از شاخص مشاهده شده کمتر است و در نتیجه می‌تواند نادیده گرفته شود. به همین سبب در این برنامه هر عامل با مقدار ویژه کمتر از ۱ کنار گذاشته شده است.

### جدول ۳- تست‌های KMO و Bartlett's

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

۰/۶۷۳	KMO	
۸۹۱/۶۷۹	Chi-square	Bartlett's Test of Sphericity
۴۲۰	d. f	
۰/۰۰۰	p	

با توجه به اینکه نتایج حاصل از آزمون KMO بیشتر از ۰/۵ است (جدول ۳)؛ همچنین سطح معنی‌داری (۰/۰۰) با احتمال بیش از ۹۹ درصد وجود همبستگی بین متغیرها را تأیید می‌کند، این ماتریس برای تحلیل‌های بعدی مناسب است.

### ۳.۵. نتایج حاصل از تحلیل و مقدار خاص هر یک از عوامل

با توجه به میزان همبستگی هر یک از شاخص‌ها می‌توان عناوین مناسبی را برای هر یک از آنها انتخاب کرد که در ذیل به آنها پرداخته می‌شود.

نتایج جدول (۴) نشان می‌دهد که در این تحلیل، اولین عامل به‌تنهایی ۳۷/۶۲۹ درصد از واریانس، عامل دوم ۲۱/۲۷۹ درصد، عامل سوم ۸/۶۵۹ درصد، عامل چهارم ۷/۹۸۶ درصد و عامل پنجم ۵/۶۲۵ درصد واریانس را محاسبه می‌کنند.

### جدول ۴- نمایی از عامل‌های تحقیق و سهم هر یک از آنها

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

درصد واریانس تجمعی	درصد واریانس	مقدار ویژه	عامل
۳۷/۶۲۹	۳۷/۶۲۹	۱۳/۵۳۶	۱
۵۸/۹۰۸	۲۱/۲۷۹	۱۰/۵۹۲	۲
۶۷/۵۶۷	۸/۶۵۹	۸/۵۱۷	۳
۷۵/۵۵۳	۷/۹۸۶	۷/۶۰۵	۴
۸۱/۱۷۸	۵/۶۲۵	۵/۳۵۹	۵

## ۵. ۴. نام‌گذاری عامل‌ها

## عامل اول

مقدار ویژه<sup>۱</sup> این عامل ۱۳/۵۳۶ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۳۷/۶۲۹ درصد واریانس<sup>۲</sup> را محاسبه و توضیح دهد. به بیان ساده‌تر، ۳۷/۶۲۹ درصد از عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به صدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی است. برطبق جدول (۵)، در عامل اول، ۱۲ شاخص شامل (اجرای طرح صدور سند، چه میزان هزینه برای روستاییان در پی داشته است؟ صدور سند تا چه حد در تولیدات بخش‌های اقتصادی تأثیرگذار بوده است؟ در راستای صدور سند از نیروهای محلی برای ارتقای دانش عمومی درباره چگونگی پیشبرد امور ثبتي و آثار آن تا چه میزان استفاده شده است؟ میزان مشارکت در تهیه نقشه‌های تفکیکی در روند صدور سند تا چه حد بوده است؟ چگونگی اطلاع‌رسانی در مورد هزینه‌های صدور سند به نهادهای محلی و مردم تا چه میزان بوده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب افزایش فعالیت‌های پایه شده است؟ علاقه‌مندی و شناخت مردم از اهداف طرح صدور سند تا چه میزان بوده است؟ صدور سند تا چه حد در میزان و تنوع تولیدات کشاورزی تأثیرگذار بوده است؟ میزان سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در روستا پس از طرح صدور سند، در بخش خدمات تا چه میزان افزایش یافته است؟ صدور سند تا چه میزان موجب حضور در بازارهای فراروستایی شده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب افزایش نرخ اشتغال شده است؟ متوسط قیمت زمین‌های مسکونی تا چه میزان پیش و پس از طرح تغییر کرده است؟) بارگذاری شده که بنابر تعداد شاخص و مقدار همبستگی به ترتیب اولویت به‌عنوان عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعالیت‌های اقتصادی نام‌گذاری شناخته شده است.

---

1. Eigin value  
2. Pct of Var

## جدول ۵- شاخص‌های بارگذاری شده در عامل اول

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان هزینه برای روستاییان برای اجرای طرح صدور سند	۰/۸۱۳	افزایش سرمایه گذاری و رونق اقتصادی
۲	تأثیر اجرای صدور سند بر تولیدات بخش‌های اقتصادی	۰/۷۶۸	
۳	استفاده از نیروهای محلی برای ارتقای دانش عمومی درباره چگونگی پیشبرد امور ثبتی و آثار آن	۰/۷۱۶	
۴	میزان مشارکت در تهیه نقشه‌های تفکیکی در روند صدور سند	۰/۷۰۶	
۵	چگونگی اطلاع‌رسانی درمورد هزینه‌های طرح صدور سند به نهادهای محلی	۰/۶۲۵	
۶	میزان افزایش فعالیت‌های پایه با اجرای صدور سند	۰/۶۳۳	
۷	میزان علاقه‌مندی و شناخت مردم از اهداف طرح صدور سند	۰/۶۳۰	
۸	تأثیر صدور سند بر میزان و تنوع تولیدات کشاورزی	۰/۶۰۱	
۹	میزان سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در بخش خدمات با اجرای طرح در	۰/۵۹	
۱۰	تأثیر اجرای طرح صدور سند بر حضور در بازارهای فراروستایی	۰/۵۸۸	
۱۱	تأثیر اجرای صدور سند بر افزایش نرخ اشتغال	۰/۵۶۶	
۱۲	تغییر متوسط قیمت زمین‌های مسکونی پس از اجرای طرح	۰/۵۶۰	

## عامل دوم

مقدار ویژه این عامل ۱۰/۵۹۲ درصد است که به تنهایی قادر است ۲۱/۲۷۹ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. همان‌گونه که مشخص است، در عامل دوم هفت شاخص شامل (پس از طرح صدور سند میزان دعاوی مطرح شده درمورد اصل مالکیت تا چه میزان کاهش یافته است؟ پس از طرح صدور سند، میزان دعاوی مطرح شده درمورد حلد و مرز املاک تا چه میزان کاهش یافته است؟ طرح صدور سند تا چه میزان موجب کاهش رفع اختلاف درزمینه حلد و مرز املاک شده است؟ در فرایند صدور سند اطلاع‌رسانی، مشورت جامعه محلی تا چه میزان بوده است؟ مشارکت دهیاری، شورا روستا، نهادهای محلی در پیشبرد اجرای طرح صدور تا چه میزان بوده است؟ انعطاف‌پذیری مردم در تحمل مشکلات ناشی از اجرای طرح تا چه میزان بوده است؟ تنوعات قومی، زبانی، مذهبی به چه میزان بر روند صدور سند تأثیرگذار بوده است؟) نشان داده شده‌اند که می‌توان اینها را عامل جلوگیری از بروز اختلافات محلی نامید (جدول ۶).

## جدول ۶- شاخص‌های بارگذاری شده در عامل دوم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان کاهش دعاوی مطرح شده در مورد اصل مالکیت با اجرای طرح	۰/۸۱۳	جلوگیری از بروز اختلافات محلی
۲	میزان کاهش دعاوی مطرح شده در مورد حذ و مرز املاک با اجرای طرح	۰/۸۱۱	
۳	میزان کاهش رفع اختلاف در زمینه حذ و مرز املاک با اجرای طرح	۰/۷۵۲	
۴	میزان اطلاع‌رسانی، مشورت جامعه محلی در فرایند صدور سند	۰/۶۸۵	
۵	میزان مشارکت دهیاری، شورا روستا، نهادهای محلی در پیشبرد اجرای طرح	۰/۶۶۳	
۶	میزان انعطاف‌پذیری مردم در تحمل مشکلات ناشی از اجرای طرح	۰/۵۶۵	
۷	تأثیر تنوعات قومی، زبانی، مذهبی بر روند صدور سند	۰/۵۴۶	

## عامل سوم

مقدار ویژه این عامل ۸/۵۱۷ درصد است که به‌تنهایی قادر است ۸/۶۵۹ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. به عبارت دیگر، ۸/۶۵۹ درصد از عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به صدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل ایجاد نظم در معاملات است. با توجه به جدول (۷)، در عامل سوم، شاخص‌های بارگذاری شده شامل (پس از طرح صدور سند، تجاوز به زمین‌های غیر و تصرف عدوانی تا چه میزان کاهش یافته است؟ طرح صدور سند تا چه میزان موجب اطمینان خاطر نسبت به مالکیت ملک و تثبیت حق مالکیت شده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب اثبات حق و ادله قانونی در محاکم قضایی بوده است؟) می‌باشد. براین اساس می‌توان این عامل را ایجاد نظم در معاملات نامید.

## جدول ۷- شاخص‌های بارگذاری شده در عامل سوم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان کاهش تجاوز به زمین‌های غیر و تصرف عدوانی با اجرای طرح	۰/۷۶۷	ایجاد نظم در معاملات
۲	میزان اطمینان خاطر نسبت به مالکیت ملک و تثبیت حق مالکیت با اجرای طرح	۰/۶۱۳	
۳	میزان اثبات حق و ادله قانونی در محاکم قضایی با اجرای طرح	۰/۵۵۰	



### عامل چهارم

مقدار ویژه این عامل ۷/۶۰۵ درصد است که به تنهایی قادر است ۷/۹۸۶ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. در عامل چهارم، سه عامل بارگذاری شده است. مقادیر گویه‌ها در جدول (۸) نشان داده شده است که شامل (صدور سند تا چه حد موجب افزایش قیمت املاک روستایی گردیده است؟ صدور سند تا چه حد موجب افزایش معاملات ملکی در روستا گردیده است؟ صدور سند تا چه میزان موجب مراجعه نکردن به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت شده است؟) می‌باشد و می‌توان این عامل را قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی نام‌گذاری کرد.

### جدول ۸ - شاخص‌های بارگذاری شده در عامل چهارم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	شاخص	مقدار همبستگی	نام عامل
۱	میزان افزایش قیمت املاک روستایی با اجرای طرح	۰/۶۴۱	قرارگرفتن
۲	افزایش معاملات ملکی در روستا با اجرای طرح	۰/۶۴۲	املاک در
۳	مراجعه نکردن به خویشاوندان و آشنایان در شهرها جهت وثیقه یا ضمانت با اجرای طرح	۰/۶۳۵	چرخه اقتصادی

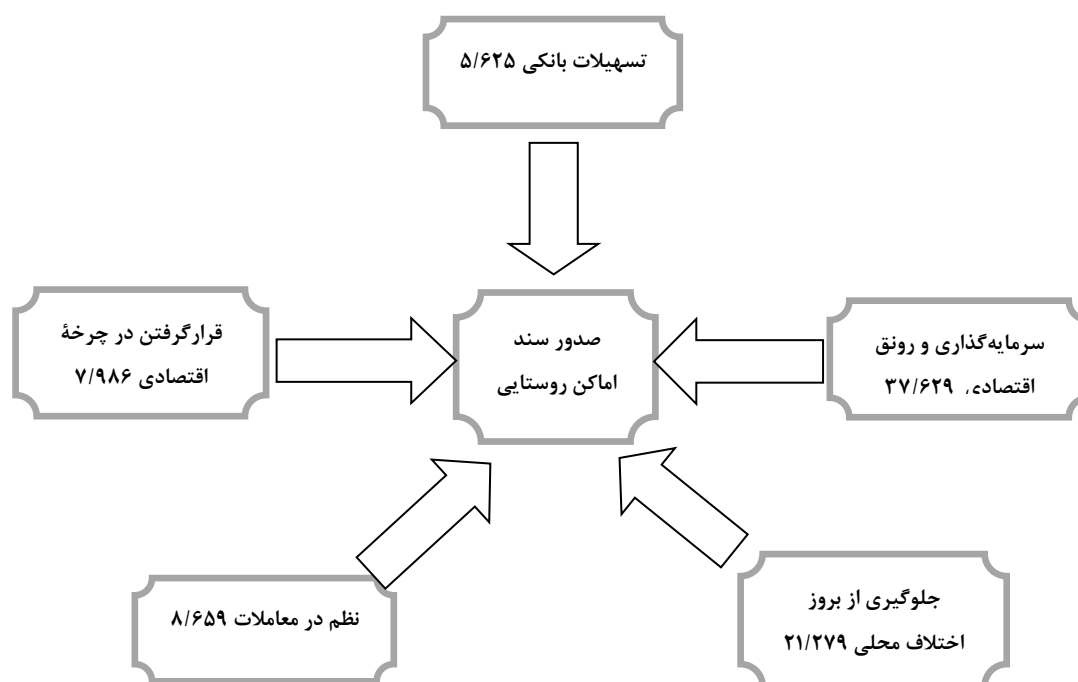
### عامل پنجم

مقدار ویژه این عامل ۵/۳۵۹ درصد است که به تنهایی قادر است ۵/۶۲۵ درصد واریانس را محاسبه و توضیح دهد. در واقع، ۵/۶۲۵ درصد از عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به صدور سند اماکن روستایی مربوط به عامل استفاده از تسهیلات بانکی است. در عامل پنجم، دو عامل بارگذاری شده است. مقادیر گویه‌ها در جدول (۹) نشان داده شده است که شامل (میزان برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور به ویژه اعتبارات بلندمدت با اتکا به سند مالکیت، بعد از اجرای طرح صدور سند نسبت به قبل از آن تا چه حد تغییر کرده است؟ تعداد واحدهای بهره‌مند از مصالح بادوام پس از اجرای طرح صدور سند تا چه میزان افزایش یافته است؟) می‌باشد. این عامل تحت عنوان استفاده از تسهیلات بانکی نام‌گذاری می‌شود.

## جدول ۹- شاخص‌های بارگذاری شده در عامل پنجم

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

ردیف	متغیر	همبستگی	نام عامل
۱	میزان برخورداری از تسهیلات نظام بانکی کشور به‌ویژه اعتبارات بلندمدت با اتکا به سند مالکیت بعد از اجرای طرح	۰/۷۳۱	استفاده از تسهیلات بانکی
۲	افزایش تعداد واحدهای بهره‌مند از مصالح بادوام پس از اجرای طرح	۰/۶۲۶	بانکی



شکل ۳- مدل تحلیلی اثرات عامل‌ها بر صدور سند اماکن روستایی همراه با سهم درصد هر کدام از عوامل

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

۵.۵. تحلیل مقایسه‌ای عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن

## روستایی

در جدول (۱۰)، آماره آزمون  $t$ ، مقدار  $Sig$  (سطح معناداری) و درجه آزادی و بازه اطمینان تفاضل مشاهدات از میانگین در سطح اطمینان ۹۵ درصد ارائه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، سطح معنی‌داری در عامل افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعالیت‌های اقتصادی (۰/۰۱۵)، جلوگیری از بروز اختلافات محلی (۰/۰۰۰)، ایجاد نظم در معاملات

(۰/۰۰۰)، قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی (۰/۰۰۰)، استفاده از تسهیلات بانکی (۰/۰۰۰) است. بنابراین مقدار آزمون t تک‌نمونه‌ای در جدول نشان می‌دهد که با اطمینان ۹۹ درصد و سطح خطای کمتر از ۵ درصد تفاوت آمار معنی‌داری بین دو میانگین واقعی و مفروض وجود دارد. می‌توان نتیجه گرفت که عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با حد متوسط تعیین شده، دارای تفاوت معناداری است.

جدول ۱۰- آزمون عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن روستایی با

#### One-Sample Test

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

Test Value =3						عامل‌ها	
فاصله اطمینان ۹۵ درصدی		اختلاف	میانگین	سطح معنی-داری	درجه آزادی		آماره t
کرانه بالا	کرانه پایین	میانگین					
-۰/۳۸۳	-۰/۳۵۱۷	-۰/۱۹۵۰	۲/۸۰۵۰	۰/۰۱۵	۱۹۹	-۲/۴۵۴	افزایش سرمایه‌گذاری و رونق فعالیت‌های اقتصادی
۰/۶۹۰۱	۰/۳۰۹۹	-۰/۵۰۰۰	۳/۵۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۹۹	۵/۱۸۶	جلوگیری از بروز اختلافات محلی
-۱/۱۲۹۱	-۱/۴۶۰۹	-۱/۲۹۵۰	۱/۷۰۵۰	۰/۰۰۰	۱۹۹	-۱۵/۳۹۶	ایجاد نظم در معاملات
-۰/۵۴۳۸	-۱/۰۵۶۲	-۰/۸۰۰۰	۲/۲۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۹۹	-۶/۱۵۷	قرار گرفتن املاک در چرخه اقتصادی
-۰/۵۴۳۸	-۱/۰۵۶۲	-۰/۸۰۰۰	۲/۲۰۰۰	۰/۰۰۰	۱۹۹	-۶/۱۵۷	استفاده از تسهیلات بانکی

۶.۵. تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند مالکیت اماکن در

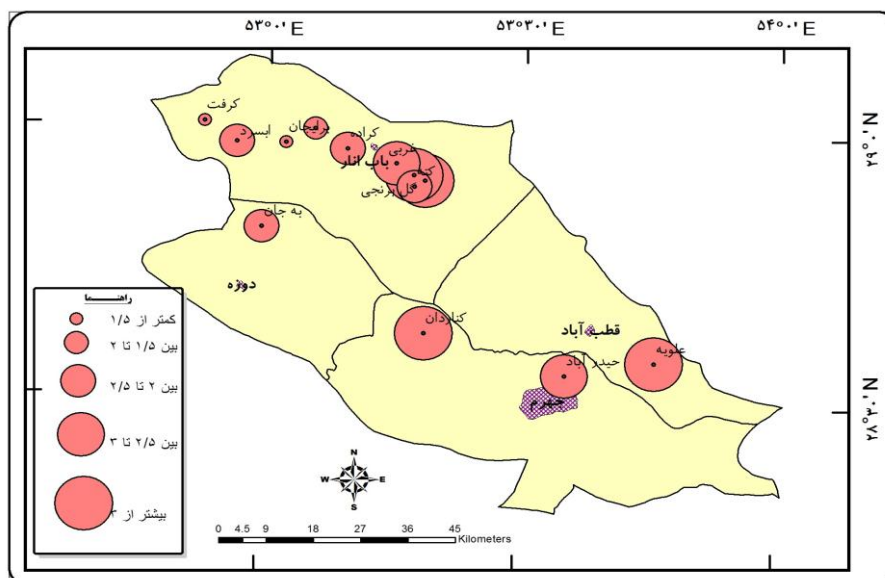
#### سطح روستاها

جدول (۱۱) میانگین هریک از عامل‌ها به تفکیک روستاها را نشان می‌دهد. همان‌طور که مشخص است، در تمام عامل‌ها روستای کنار دان بالاترین میانگین را به خود اختصاص داده است و فقط در عامل دوم (جلوگیری از بروز اختلافات محلی) روستای کنار دان و کراده‌خفر مساوی هستند.

جدول ۱۱- میانگین هریک از عامل‌ها به تفکیک روستاها

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۳

روستا	عامل ۱	عامل ۲	عامل ۳	عامل ۴	عامل ۵	عوامل پنج‌گانه
کناردان	۴/۷۵	۴/۸۳	۴/۶۶	۴/۶۶	۴/۶۶	۴/۷۱
حیدرآباد	۳/۰۵	۳/۷	۲/۴	۲/۴	۲/۴	۲/۷۹
علویه	۳/۵	۴/۳۳	۲/۱۶	۳/۶۶	۳/۶۶	۳/۴۶
بهجان	۲/۶۲۵	۳/۶۲۵	۱/۳۱۲	۲/۲۵	۲/۲۵	۲/۴۱
آسمانچرد	۳/۶۶	۴/۶۶	۱/۸۳	۴/۳۳	۴/۳۳	۳/۷۸
غربی	۲/۹۴	۳/۹۴	۱/۴۷	۲/۸۸	۲/۸۸	۲/۸۲
گل‌برنجی	۲/۸	۴/۴۶	۱/۷۳	۳/۹۳	۳/۹۳	۳/۳۷
کراده‌خفر	۲/۹۱	۴/۸۳	۱/۹۱	۱/۲	۱/۴	۲/۴۵
آبسرد	۲/۶۶	۴/۰۶	۱/۶۶	۱/۵	۱/۲	۲/۲۱۶
کنه	۲/۸۴	۲/۸۴	۱/۳	۱/۵	۱/۶	۲/۰۱۶
علی‌آباد	۲/۴۱	۲/۴۱	۱/۱	۱/۶	۱/۳	۱/۷۶۴
کرفت	۱/۸۳	۱/۸۳	۱/۱	۱/۲	۱/۳	۱/۴۵۲
برایجان	۱/۵۵	۱/۶	۱/۴	۱/۴	۱/۵	۱/۴۹
جمع	۲/۸۶۶	۳/۶۴	۱/۸۵	۲/۵	۲/۴۹	۲/۶۷



شکل ۴- توزیع فضایی میانگین عوامل مؤثر بر تمایل روستایی به اجرای طرح صدور سند در روستاها

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۳

## ۶. نتیجه‌گیری

شکاف بین شهر و روستا و تفاوت مزیت‌های مکانی در این دو عرصه، همواره یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های نظام برنامه‌ریزی کشور بوده است که دولت را بر آن داشته تا با اتخاذ سیاست‌هایی مناسب در جهت کاهش آن اقدام نماید. یکی از این موارد، سیاست صدور اماکن روستایی است. این سیاست با توجه به شرایط خاص اجتماعی - اقتصادی جامعه روستایی و تحولات به‌وجودآمده توانسته در ارتقای سطح برخی از معیارهای توسعه روستایی، نظیر امنیت قضایی، نرخ سرمایه‌گذاری، همبستگی اجتماعی، ماندگاری جمعیت جامعه محلی، گسترش موزون فیزیکی - کالبدی روستاهای کشور مؤثر واقع گردد. این سیاست همانند هر اقدام، به‌نوعی با چالش‌هایی روبه‌رو است که برخی از آنها به ساختار مالکیت در جامعه روستایی، برخی به ساختار اجتماعی و یا به نظام مدیریت و برنامه‌ریزی باز می‌گردد. بنابراین تلاش در راستای رفع این چالش‌ها می‌تواند زمینه و بستر لازم را برای تثبیت مالکیت تمام روستاییان کشور، جهت برخورداری از منافع آن فراهم سازد. در این پژوهش به بررسی عوامل مؤثر بر گرایش روستاییان به اجرای طرح صدور سند اماکن روستایی (مطالعه موردی: شهرستان جهرم) پرداخته شد و نتایج ذیل به دست آمد:

با بهره‌گیری از نرم‌افزار رایانه‌ای SPSS و با استفاده از روش پیشرفته آماری (تحلیل عاملی)، مجموع متغیرهای استفاده‌شده در این تحقیق عامل‌سازی شد. همچنین در این تحقیق با استفاده از ۲۸ گویه اولیه، عوامل مؤثر در سند روستایی مطالعه شد و با روش چرخشی «واریماکس» این شاخص‌ها به پنج عامل یا فاکتور کاهش یافت. مجموع پنج عامل جمعاً ۸۱/۱۷۸ درصد از واریانس را می‌پوشانند و به‌صورت ترکیبی در عوامل معنی‌دار ارائه شد و درصد سهم هر عامل در وضعیت سند تعیین شده است. همچنین نتایج نشان داد که در این تحلیل، اولین عامل (افزایش سرمایه‌گذاری) به‌تنهایی ۱۳/۵۳۶ درصد از واریانس، عامل دوم ۱۰/۵۹۲، عامل سوم ۸/۵۱۷، عامل چهارم ۷/۶۰۸ و عامل پنجم ۵/۳۵۹ درصد واریانس را محاسبه می‌کند. نتایج این مقاله، نتایج تحقیقات پیشین از جمله عنابستانی، شایان، و صادقی بوگر (۱۳۹۲)، عابدی (۱۳۸۵)، حسینی حاصل و عزیزپور (۱۳۸۷) و عنابستانی (۲۰۱۴) را تأیید می‌کند.

## کتابنامه

۱. ایران‌خواه، س. (۱۳۹۰). تأثیر صدور اسناد مالکیت مسکن روستایی در توسعه روستایی روستاهای آهار، گلدسته و وردیج. (پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی.
۲. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان جهرم. (۱۳۹۳). اطلاعات مربوط به اجرای طرح صدور سند اماکن در سطح منطقه.
۳. پورمحمدی، م. ر. (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن. تهران: انتشارات سمت.
۴. ترشیزیان، پ؛ اطهاری، ک. (۱۳۸۹). ارزیابی اثرات صدور سند اماکن روستایی. تهران: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
۵. تقوایی، م؛ شفیعی، پ. (۱۳۸۸). کاربرد تحلیل عاملی و خوشه‌ای در ارزیابی فضایی - مکانی مناطق روستایی استان اصفهان. فصلنامه اقتصاد کشاورزی و توسعه، ۶۱، ۷۶-۵۷.
۶. حسینی حاصل، ص؛ عزیزپور، ف. (۱۳۸۷). ضرورت‌ها و اثرات صدور سند اماکن روستایی. نشریه آبادی، ۵۹، ۳۸-۴۱.
۷. دوئیل، و. آ. (۱۳۷۸). مفاهیم مالکیت زمین شهری. ترجمه عبدالله کوثری. سیاست زمین شهری. سازمان ملی زمین و مسکن.
۸. رضویان، م. ت. (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات منشی.
۹. ریاحی، و؛ کرمی‌نسب، ص. (۱۳۹۲). ارزیابی عملکرد دهیاری‌ها در توسعه کالبدی فضایی سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: بخش کردیان شهرستان جهرم). فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۲، ۶۱-۷۰.
۱۰. سرایی، م. ح. (۱۳۸۸). بررسی علل رهاماندن اراضی واگذاری با کاربری مسکونی در شهر یزد. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۳، ۴۳-۷۰.
۱۱. صیدایی، ا؛ کیانی، ص؛ و سلطانی، ز. (۱۳۸۹). تحلیل فضایی وضعیت مسکن روستایی در استان کهگیلویه و بویراحمد. فصلنامه پژوهش‌های روستایی، ۲، ۴۹-۷۲.
۱۲. عابدی، ض. (۱۳۸۵). ارزیابی طرح صدور سند مالکیت بر بافت مسکونی روستاهای کشور در بخش بابل کنار شهرستان بابل. (پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز.
۱۳. عابدی، ض. (۱۳۸۸). نقش مدیریت روستایی در ثبت و صدور اسناد مالکیت روستایی. اولین کنفرانس ملی مسکن و توسعه کالبدی روستا، ۱-۴.

۱۴. عنابستانی، ع. ا؛ اکبری، م. ح. (۱۳۹۱). ارزیابی طرح‌های هادی و نقش آن در توسعه کالبدی روستا از دیدگاه روستاییان (مطالعه موردی: شهرستان جهرم). فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۱۲، ۹۳-۱۱۰.

۱۵. عنابستانی، ع. ا؛ شایان، ح.؛ و صادقی بوگر، م. ش. (۱۳۹۲). پیامدهای اجتماعی و اقتصادی طرح صدور سند اماکن در سکونتگاه‌های روستایی (مطالعه موردی: شهرستان اقلید). مجله مسکن و محیط روستا، ۱۴۲، ۳۳-۴۸.

۱۶. قادری، ج.؛ عسکری، ع. (۱۳۸۲). تعیین عوامل مؤثر بر مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران. نشریه جامعه‌شناسی کاربردی، ۱۵، ۹۷-۱۲۰.

۱۷. کربلایی، ف. (۱۳۸۷). اثرات صدور سند اماکن روستایی در توسعه و عمران روستایی. (پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد). دانشگاه تهران. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی.

18. Anabestani, A. A. (2014). Issuing title-deeds for rural real property and its effects on the development of rural settlements (Case study: Eghlid County). *American Journal of Sustainable Cities and Society*, 1(3), 80-92.

19. Balchin, P. N., Kieve, J. L., & Bull, G. H. (1985). *Urban land economics and public policy*. Palgrave Macmillan UK, England.

20. Gallent, N. (2009). Rural housing. *International Encyclopedia of Human Geography*, 7(1), 207-212.

21. Harvey, J. (1996). *Urban land economics*. London: McMillian Press.