







## The Relationship Between Social and Economic Sustainability and the Phenomenon of Speculation in the Transformation of Residential Urban Fabrics

Seyed Majid Hashemi Toghroljerdi<sup>1</sup> , Mozafar Mohajeri<sup>2\*</sup> , Mahdi Khakzand<sup>3</sup> , Mahdi Moafi Gever<sup>4</sup> 

1. Assistant Professor, Department of Architecture, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran
2. Assistant Professor, Department of Architecture, Saba Faculty of Art and Architecture, Shahid Bahonar University of Kerman, Kerman, Iran
3. Associate Professor, Architecture (Landscape) Department, Faculty of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran
4. M.Sc. Architecture Student, Department of Architecture, Saba Faculty of Art and Architecture, Shahid Bahonar University of Kerman, Kerman, Iran

Received: 2025/11/09

Accepted: 2026/06/01

### Abstract

Rapid urbanization and increasing population concentration in residential areas have led urban planners to adopt density-oriented development as a strategy for efficient land use. However, when residential density becomes associated with speculative practices in land and housing markets, it may generate significant socioeconomic challenges. This study examines the relationship between speculative mechanisms in residential density modification and their impacts on social and economic sustainability. Using a qualitative documentary and interpretive analytical approach, the research reviews theoretical literature, urban policies, and empirical studies related to density regulation in Iranian cities, with particular reference to evidence from the city of Kerman. The findings indicate that density increases have often occurred without proportional improvements in urban infrastructure, services, and public spaces, transforming density into a mechanism for spatial rent extraction and short-term municipal revenue generation. This process contributes to spatial inequality, weakened social cohesion, and a declining quality of urban life. The study concludes that density policies driven by speculative interests are inconsistent with the principles of sustainable urban development and highlights the need for equity-oriented density management and more sustainable urban governance.

### Keywords:

Residential Density, Urban Speculation, Social Sustainability, Economic Sustainability, Spatial Justice

\* Corresponding Author: [Mohajerimozafar@uk.ac.ir](mailto:Mohajerimozafar@uk.ac.ir)



©2026 by the Authors. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license) <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>

## Introduction

Urban density has long been considered a key instrument in urban planning for optimizing land use, supporting compact development, and improving the efficiency of urban infrastructure. In many planning traditions, controlled densification has been promoted as a strategy for limiting urban sprawl, enhancing accessibility to services, and fostering more sustainable urban forms. Nevertheless, the outcomes of densification policies depend largely on the institutional, economic, and regulatory frameworks within which they are implemented. When density regulations are influenced primarily by market forces and speculative interests, densification may shift from a planning tool to a mechanism for generating economic rents and financial resources. In many Iranian cities, the concept and function of urban density have undergone significant transformations over recent decades. Initially introduced as a technical planning parameter to regulate building form and population distribution, density gradually became linked to municipal revenue generation through practices commonly referred to as density selling. This shift has encouraged speculative investment in the housing sector and significantly influenced patterns of urban development. Consequently, density increases have often been implemented without adequate consideration of infrastructural capacity, environmental constraints, or social needs. Such processes have raised concerns regarding their implications for social sustainability, spatial equity, and urban quality of life. The replacement of traditional courtyard-based housing structures with compact apartment units, coupled with the uneven distribution of urban services and infrastructure, has altered patterns of social interaction and weakened community cohesion in many neighborhoods. Moreover, international and local studies suggest that poorly managed densification may contribute to increased urban disorder and social tensions when not accompanied by appropriate spatial design and service provision. Against this background, the present study examines the relationship between speculative mechanisms involved in residential density modification and their socioeconomic consequences in urban environments. By integrating theoretical discussions with empirical observations, particularly from the city of Kerman, the research aims to provide a deeper understanding of how density-driven development interacts with issues of spatial justice, social cohesion, and sustainable urban governance.

## Materials and Methods

This research adopts a qualitative analytical approach grounded in documentary research and interpretive analysis. The study is primarily based on the systematic review and analysis of academic literature, urban planning documents, policy regulations, and empirical studies related to residential density and speculative urban development in Iran. Through this approach, the research aims to identify the institutional mechanisms and economic dynamics that shape density modification processes and their socio-spatial consequences.

The analytical framework is informed by the political economy of urban space, which emphasizes the role of economic interests, land markets, and governance structures in shaping patterns of urban development. Using this framework, the study examines how density policies interact with speculative practices in housing and land markets and how these interactions influence social sustainability indicators such as spatial equity, social cohesion, and perceived urban security. To support the theoretical analysis, empirical evidence from studies conducted in the city of Kerman has been incorporated. These studies provide insights into patterns of residential densification, infrastructure provision, and the spatial distribution of urban services. In particular, previous analyses of service distribution and spatial justice in Kerman, using spatial analytical tools and multi-criteria decision-making models, reveal notable disparities in access to urban facilities across the city's districts. The integration of these empirical findings enables the study to contextualize theoretical arguments within a concrete urban setting and highlight the practical implications of density-driven development policies.

### Conclusion

The findings of this study highlight the complex relationship between residential densification, speculative urban processes, and the broader goals of social and economic sustainability. While urban density can serve as an effective planning tool for efficient land use and compact urban development, its outcomes depend heavily on the institutional and regulatory context in which it is implemented. In many Iranian cities, the increasing reliance of municipal authorities on density-related revenues has transformed density from a planning parameter into a market commodity, thereby encouraging speculative practices in housing and land markets. Such processes have often resulted in density increases not accompanied by proportional improvements in urban infrastructure, public services, and communal spaces. Consequently, these developments contribute to spatial inequalities, uneven access to urban services, and declining environmental and social quality in residential areas. Evidence from the city of Kerman illustrates how high-density residential developments lacking adequate infrastructure can intensify disparities among urban districts and weaken social cohesion within neighborhoods. From the perspective of sustainable urban development, these findings suggest that density policies driven primarily by short-term economic incentives are incompatible with the principles of social sustainability and spatial justice. Achieving more balanced and sustainable urban growth therefore requires a fundamental shift in urban governance and planning practices. This includes reducing municipal dependence on density-selling mechanisms, aligning densification policies with infrastructure capacity and social needs, and promoting the equitable distribution of urban services and public spaces. Only through such reforms can residential densification contribute positively to urban sustainability rather than reinforcing patterns of socio-spatial inequality and urban instability (Figure 1).

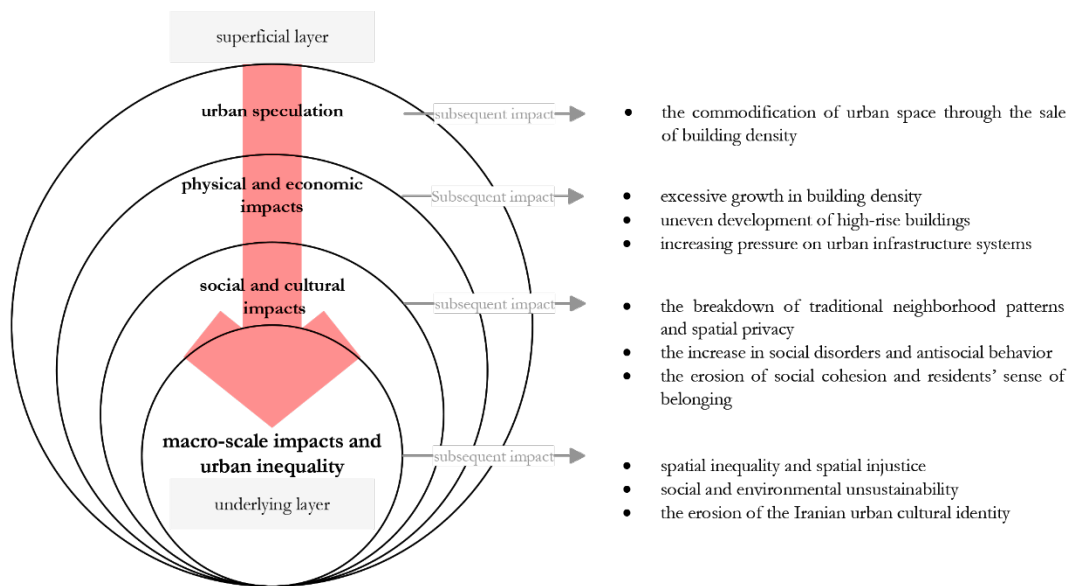


Figure 1. A Layered Diagram of the Consequences Arising from a Purely Economic Approach to Residential Density

This page is intentionally rendered without text

این صفحه آگاهانه بدون متن ارائه شده است



دسترسی آزاد

مقاله پژوهشی

## رابطه پایداری اجتماعی و اقتصادی با پدیده سوداگری در تغییر تراکم بافت‌های مسکونی

سید مجید هاشمی طغرالجردی<sup>۱</sup> ID، مظفر مهاجری<sup>۲\*</sup> ID، مهدی خاک‌زند<sup>۳</sup> ID، مهدی معافی‌گور<sup>۴</sup> ID

۱. استادیار، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران
۲. استادیار، گروه معماری، دانشکده هنر و معماری صبا، دانشگاه شهید باهنر، کرمان، ایران
۳. دانشیار، گروه منظر، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران
۴. دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه معماری، دانشکده هنر و معماری صبا، دانشگاه شهید باهنر، کرمان، ایران

پذیرش: ۱۴۰۵/۳/۱۱

دریافت: ۱۴۰۴/۸/۱۸

### چکیده

گسترش شهرنشینی و تمرکز جمعیت در بافت‌های مسکونی، سیاست‌گذاران شهری را به استفاده فزاینده از ابزار تراکم‌پذیری برای بهینه‌سازی استفاده از زمین سوق داده است. این در حالی است که تغییرات تراکم به‌ویژه در قالب تراکم‌فروشی و سوداگری زمین و مسکن پیامدهای عمیقی بر پایداری اجتماعی و اقتصادی شهر بر جای می‌گذارد. پژوهش حاضر باتکیه بر رویکرد اقتصاد سیاسی فضا و روش توصیفی-تحلیلی به تبیین سازوکارهای سوداگری در تغییر تراکم و پیامدهای آن بر نابرابری فضایی، انسجام اجتماعی و کیفیت زندگی شهری می‌پردازد. بدین منظور ضمن مرور انتقادی تحولات نهادی و حقوقی مرتبط با تراکم‌پذیری در شهرهای ایران شواهد تجربی حاصل از مطالعات موردی در شهر کرمان نیز مورد واکاوی قرار گرفته است. نتایج نشان می‌دهد که افزایش تراکم ساختمانی در بسیاری از بافت‌های مسکونی غالباً بدون ارتقای متناسب زیرساخت‌ها، خدمات عمومی و فضاهای جمعی صورت‌گرفته و تراکم به ابزاری برای استخراج تأمین مالی کوتاه‌مدت مدیریت شهری تبدیل شده است. این روند از یک سو به شکل‌گیری منابع ناپایدار درآمدی و اختلال در برنامه‌ریزی اقتصاد شهری پایدار منجر شده و از سوی دیگر با تضعیف بافت‌های فرهنگی و اجتماعی، تغییر الگوی سکونت از خانه‌های حیاطدار به واحدهای آپارتمانی کوچک و فشرده و تشدید نابرابری در دسترسی به خدمات شهری زمینه بروز جرائم شهری و نابسامانی‌های اجتماعی را تقویت کرده است. شواهد به‌دست‌آمده از شهر کرمان نیز نشان می‌دهد که تمرکز سرمایه‌گذاری‌ها و خدمات در برخی پهنه‌ها در کنار تراکم بالای جمعیت در پروژه‌های مسکونی کم‌برخوردار از زیرساخت‌ها با احساس ناامنی، کاهش سرمایه اجتماعی و افت کیفیت زیست شهری همراه بوده است. براین‌اساس، می‌توان نتیجه گرفت که مدیریت تراکم در چارچوب منطق سوداگرانه با اصول پایداری اجتماعی و اقتصادی در تعارض قرار گرفته و بازاندیشی در نظام تأمین مالی شهری و جهت‌گیری عدالت‌محور سیاست‌های تراکم‌پذیری شرط لازم برای کنترل این روند و تقویت پایداری شهری است.

### واژگان کلیدی

تراکم مسکونی، سوداگری شهری، پایداری اقتصادی، پایداری اجتماعی، عدالت فضایی

\* مسئول مکاتبات: [Mohajerimozafar@uk.ac.ir](mailto:Mohajerimozafar@uk.ac.ir)



©2026 by the Authors. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0 license) <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0>

## ۱. مقدمه

رشد شتابان شهرنشینی در دهه‌های اخیر، شهرها را با مجموعه‌ای از چالش‌های پیچیده در ابعاد اجتماعی و اقتصادی مواجه ساخته است (Shirde, 2025; Rahaei et al., 2026; Olfat et al., 2025). گسترش نابرابر فضاهای شهری، افزایش فشار بر زیرساخت‌ها، تعمیق شکاف‌های طبقاتی و تضعیف انسجام اجتماعی از جمله پیامدهایی هستند که نظام‌های برنامه‌ریزی شهری را با ضرورت بازاندیشی در سیاست‌های توسعه‌ای مواجه کرده‌اند (Shirdel & Azadarmaki, 2025; Rahaei et al., 2024). در این میان، سیاست‌های مداخله در ساخت‌وساز و به‌ویژه مدیریت تراکم ساختمانی به یکی از ابزارهای کلیدی در شکل‌دهی به الگوهای توسعه شهری تبدیل شده است (غفاری و امیدی، ۱۳۸۸).

در بسیاری از شهرهای جهان تراکم‌سازی به‌عنوان راهبردی برای استفاده بهینه از زمین شهری و کاهش گسترش افقی شهرها مطرح شده است (عزیزی، ۱۳۸۸). با این حال، تجربه‌های بین‌المللی نشان می‌دهد که اجرای سیاست‌های افزایش تراکم بدون توجه به ظرفیت‌های اجتماعی و اقتصادی، می‌تواند به تشدید نابرابری‌های فضایی و اجتماعی منجر شود (Pont et al., 2021). این مسئله زمانی پیچیده‌تر می‌شود که تراکم ساختمانی نه در چارچوب برنامه‌ریزی پایدار بلکه به‌عنوان کالایی قابل‌مبادله در بازار مسکن عمل کند (Harvey, 2018; Canesi, 2022).

از دهه ۱۳۶۰ شمسی و به‌ویژه پس از کاهش وابستگی مالی شهرداری‌ها به دولت، فروش تراکم ساختمانی به‌سرعت به یکی از مهم‌ترین و اصلی‌ترین منابع تأمین درآمد مدیریت شهری در ایران تبدیل شده است (ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲). هم‌زمان چالش‌های جدی ناشی از ناکارآمدی و فرسودگی بافت‌های مسکونی، راه‌حل غالب پیشنهادی را به سمت افزایش تراکم ساختمانی و تغییر کاربری اراضی سوق داده است. با این حال، فرایند افزایش تراکم زمانی که با انگیزه‌های

صرفاً اقتصادی و بدون ملاحظات جامع پایداری هدایت می‌شود از یک ابزار برنامه‌ریزی به پدیده‌ای تحت عنوان «تراکم‌فروشی» یا «سوداگری شهری» تبدیل شده است (حسینی و همکاران، ۱۳۹۲). این پدیده که ریشه در نگاه تجاری گریزانه به زمین شهری دارد، نه تنها کارایی اقتصادی بلندمدت را به خطر می‌اندازد، بلکه پیامدهای مخربی از قبیل تشدید نابرابری اجتماعی، تضعیف سرمایه اجتماعی و کاهش کیفیت زیست شهری را به همراه داشته است. در این شرایط، تراکم ساختمانی از یک ابزار کالبدی، به ابزاری اقتصادی با منطق سوداگرانه بدل شده که تأثیرات آن فراتر از حوزه فیزیکی، ابعاد اجتماعی و اقتصادی شهر را نیز دستخوش تغییرات اساسی نموده است (Harvey, 2018; Canesi, 2022).

باتوجه به اهمیت حیاتی این تعارض در فرایند توسعه شهری هدف اصلی این پژوهش تحلیل رابطه میان رویکردهای صرفاً اقتصادی در تراکم‌فروشی با پیامدهای اجتماعی و پایداری در بافت‌های مسکونی است. پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این پرسش اساسی است که این تعامل چگونه شکل می‌گیرد و درک صحیح از این مکانیسم‌ها چگونه می‌تواند راه را برای رسیدن به توسعه پایدار شهری که شامل ارتقای رفاه اجتماعی، توزیع عادلانه منابع و تقویت عدالت فضای است را هموار سازد (از کیا، ۱۳۷۹; Asadpour et al., 2024; Edwards, 2005). برای دستیابی به اهداف پژوهش، سؤالات پژوهش به شرح زیر مطرح می‌شوند (جدول ۱):

جدول ۱. اهداف و سوال‌های پژوهش

Table 1. Research Objectives and Questions

اهداف	سؤال
تبیین چگونگی تبدیل شدن «نگاه اقتصادی» به «سوداگری» و سپس اثرگذاری آن بر جامعه.	نگاه صرفاً اقتصادی به پدیده تراکم‌فروشی چه سازوکارهایی را برای بروز «سوداگری» فعال می‌کند؟
شناسایی و تحلیل پیامدهای اجتماعی مستقیم و غیرمستقیم سوداگری تراکم بر بافت و شاخص‌های پایداری اجتماعی.	تراکم‌های حاصل از این فرایند سوداگرانه (ناشی از نگاه اقتصادی) چه پیامدهای مشخصی بر شاخص‌های پایداری اجتماعی (مانند عدالت، انسجام و...) در بافت‌های مسکونی داشته‌اند؟

۲. پیشینه پژوهش

پژوهش‌های متعددی در سال‌های اخیر به بررسی نقش تراکم شهری در فرایند توسعه شهری و ارتباط آن با ابعاد مختلف پایداری پرداخته‌اند. در بسیاری از این مطالعات، افزایش تراکم به‌عنوان یکی از راهبردهای اصلی مدیریت توسعه شهری و پاسخ به رشد جمعیت شهری معرفی شده است. با این حال، نحوه درک و ارزیابی پیامدهای این سیاست در میان پژوهشگران یکسان نیست و دیدگاه‌های متفاوتی درباره ارتباط آن با پایداری اجتماعی و اقتصادی وجود دارد.

بخشی از ادبیات پژوهش، تراکم شهری را پدیده‌ای دووجهی می‌داند که می‌تواند بسته به شیوه برنامه‌ریزی و مدیریت آن پیامدهای متفاوتی به همراه داشته باشد. در این دیدگاه افزایش تراکم در صورت هدایت مبتنی بر برنامه‌ریزی یکپارچه می‌تواند موجب ارتقای کارایی اقتصادی، افزایش سرزندگی شهری و تقویت تعاملات اجتماعی شود؛ اما در صورت همراهی با تمرکز سرمایه و رفتارهای سوداگرانه به تشدید نابرابری‌های فضایی و اجتماعی و کاهش کیفیت زندگی شهری منجر خواهد شد (Bramley & Power, 2009; Shirazi & Keivani, 2021).

در مقابل گروهی از پژوهشگران با رویکردی انتقادی‌تر به مسئله تراکم می‌نگرند و آن را در چارچوب

اقتصاد سیاسی شهر تحلیل می‌کنند. از این منظر در بستر نظام سرمایه‌داری شهری، زمین و فضا به کالا تبدیل شده و فرایندهای توسعه شهری تحت‌تأثیر منطق انباشت سرمایه قرار می‌گیرند. در چنین شرایطی تراکم ساختمانی به ابزاری برای کسب سودهای کوتاه‌مدت تبدیل می‌شود و فضاهای شهری به‌جای ایفای نقش اجتماعی خود به عرصه‌ای برای مبادله و سرمایه‌گذاری بدل می‌گردند که پیامد این روند تضعیف کارکردهای اجتماعی فضا و افزایش شکاف‌های اجتماعی در شهرهاست (Harvey, 2018; Canesi, 2022).

از سوی دیگر، مفهوم پایداری شهری به‌عنوان چارچوبی نظری برای ارزیابی سیاست‌های توسعه شهری ماهیتی چندبعدی دارد و ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را در برمی‌گیرد (Edwards, 2005; Spangberg, 2005; Shirdel & Mahdi, 2025). در این میان، بسیاری از پژوهشگران بر این نکته تأکید کرده‌اند که تحقق پایداری اقتصادی بدون توجه به پایداری اجتماعی امکان‌پذیر نیست؛ زیرا توزیع عادلانه منابع، تقویت سرمایه اجتماعی و برابری در دسترسی به فرصت‌ها از ارکان اساسی چندانگانه توسعه پایدار شهری محسوب می‌شوند (Al-saedi & Rasul, 2024; Avtar et al., 2025).

کرده‌اند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۲). دوم آنکه در سطح سیاست‌گذاری شهری، همچنان شکاف قابل توجهی میان رویکردهای مبتنی بر توسعه اقتصادی و الزامات توسعه پایدار اجتماعی مشاهده می‌شود (غفاری و امیدی، ۱۳۸۸؛ Mahdinejad & Shirdel, 2024). افزون بر این، بسیاری از پژوهش‌ها افزایش تراکم را به طور پیش‌فرض به‌عنوان راهکاری مثبت در توسعه شهری تلقی کرده‌اند بدون آنکه تأثیر آن بر کیفیت فضاهای زیستی و رضایت ساکنان به طور دقیق مورد ارزیابی قرار گیرد (Rajaei & Mansourian, 2017).

براین‌اساس، خلأ پژوهشی موجود در ادبیات این حوزه، به‌ویژه در زمینه تبیین رابطه میان سوداگری شهری، تغییر تراکم در بافت‌های مسکونی و پیامدهای آن بر پایداری اجتماعی و اقتصادی قابل توجه است (جدول ۲). در همین راستا، پژوهش حاضر تلاش می‌کند با تمرکز بر رابطه میان رویکردهای اقتصادی در سیاست‌های تراکم‌سازی و پیامدهای اجتماعی آن را مورد بررسی قرار دهد به‌طوری که پرسش این است که آیا سیاست‌های مبتنی بر تراکم‌فروشی توانسته‌اند مسیر توسعه پایدار شهری را هموار سازند یا بالعکس به گسترش ناپایداری‌های اجتماعی و اقتصادی در محیط شهری منجر شده‌اند.

مطالعات تجربی نیز با استفاده از رویکردهای روش‌شناختی متفاوت به بررسی رابطه میان تراکم شهری و شاخص‌های پایداری پرداخته‌اند. برخی از پژوهش‌ها با رویکردهای مقایسه‌ای و در مقیاس بین‌المللی، تأثیر تراکم‌سازی را بر عدالت فضایی و دسترسی به خدمات شهری بررسی کرده‌اند (Pont et al., 2021). در مقابل گروهی دیگر از مطالعات با تمرکز بر یک شهر یا منطقه مشخص، پیامدهای تغییرات تراکم بر «پایداری مبتنی بر مکان» و کیفیت زندگی شهری را تحلیل نموده‌اند (Dianati, 2021). باین‌حال نتایج این پژوهش‌ها نشان می‌دهد که در بسیاری از بافت‌های شهری افزایش تراکم در صورت فقدان برنامه‌ریزی اجتماعی و کالبدی مناسب می‌تواند به کاهش کیفیت روابط اجتماعی، تضعیف احساس امنیت و کاهش سطح مشارکت اجتماعی ساکنان منجر شود.

در سطح نظری نیز بخش قابل توجهی از مطالعات به مفاهیمی همچون عدالت فضایی، سرمایه اجتماعی، تاب‌آوری شهری و نظریه بازتولید فضا استناد کرده‌اند. در این میان، نظریه کالایی‌شدن فضا در آثار هاروی (Harvey, 2018) و مفهوم سرمایه اجتماعی در اندیشه پاتنام از مهم‌ترین چارچوب‌های تحلیلی برای تبیین پیامدهای اجتماعی سیاست‌های توسعه شهری به شمار می‌روند. بر اساس این دیدگاه‌ها، سیاست‌گذاری در زمینه تراکم شهری باید با در نظر گرفتن ظرفیت‌های اجتماعی و فرهنگی هر منطقه و باهدف ارتقای کیفیت زندگی و توزیع عادلانه خدمات شهری انجام گیرد، نه صرفاً به‌عنوان ابزاری برای افزایش درآمد یا بهره‌برداری اقتصادی از زمین شهری.

باوجوداین پیشینه پژوهشی، بررسی مطالعات موجود نشان می‌دهد که پژوهش‌ها در درک مسئله سوداگری در تراکم شهری با چند چالش اساسی مواجه‌اند. نخست آنکه بخش قابل توجهی از مطالعات داخلی بیشتر بر ابعاد کالبدی و فنی تراکم متمرکز بوده و کمتر به پیامدهای اجتماعی و رفتاری آن توجه

جدول ۲. دسته‌بندی پیشینه پژوهش در حوزه رابطه تراکم و توسعه پایدار شهری

Table 2. Classification of Research Literature on the Relationship Between Urban Density and Sustainable Urban Development

ردیف	حوزه پژوهش	تمرکز اصلی	منابع اشاره شده
1	تراکم و توسعه شهری	بررسی نقش افزایش تراکم به‌عنوان یکی از راهبردهای مدیریت رشد شهری و ساماندهی توسعه کالبدی شهرها با تمرکز بیشتر بر ابعاد کالبدی و فنی تراکم	ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲؛ غفاری و امید، ۱۳۸۸؛ عزیزی، ۱۳۸۸؛ حسینی و همکاران، ۱۳۹۲ Bramley & Power, 2009;
2	تراکم و توسعه پایدار اجتماعی	تحلیل اثرات دوگانه افزایش تراکم بر کیفیت زندگی، تعاملات اجتماعی و نابرابری‌های فضایی در شهرها	ازکیا، ۱۳۷۹ Bramley & Power, 2009; Shirazi & Keivani, 2021; Asadpour et al., 2024; Edwards, 2005;
3	تراکم و توسعه پایدار اقتصادی	بررسی کالایی‌شدن فضا در نظام سرمایه‌داری شهری و نقش منطق انباشت سرمایه در تبدیل تراکم ساختمانی به ابزاری برای سودآوری اقتصادی	Harvey, 2018; Canesi, 2022
4	رابطه پایداری اجتماعی و پایداری اقتصادی	تبیین چارچوب نظری پایداری شهری و تأکید بر ارتباط میان پایداری اقتصادی، عدالت اجتماعی و سرمایه اجتماعی در توسعه شهری	Edwards, 2005; Spangenberg, 2005; Shirdel & Mahdinejad, 2025; Al-Saedi & Rasul, 2024; Avtar et al., 2025
5	مطالعات تجربی تراکم و پایداری	ارزیابی تأثیر تغییرات تراکم بر عدالت فضایی، دسترسی به خدمات شهری، کیفیت زندگی و پایداری مبتنی بر مکان	Pont et al., 2021; Dinati, 2021

### ۳. روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر ماهیت کیفی و از نظر روش مبتنی بر توصیف و تحلیل است. دلیل انتخاب این رویکرد ماهیت پیچیده و میان‌رشته‌ای مسئله تراکم‌فروشی و پیوند آن با ابعاد اجتماعی و اقتصادی پایداری شهری است. مسئله‌ای که فهم آن مستلزم تحلیل هم‌زمان ادبیات نظری، پژوهش‌های تجربی و زمینه‌های سیاست‌گذاری شهری است.

گردآوری داده‌ها بر پایه بازدید میدانی و منابع کتابخانه‌ای انجام شده که شامل کتاب‌ها، مقالات

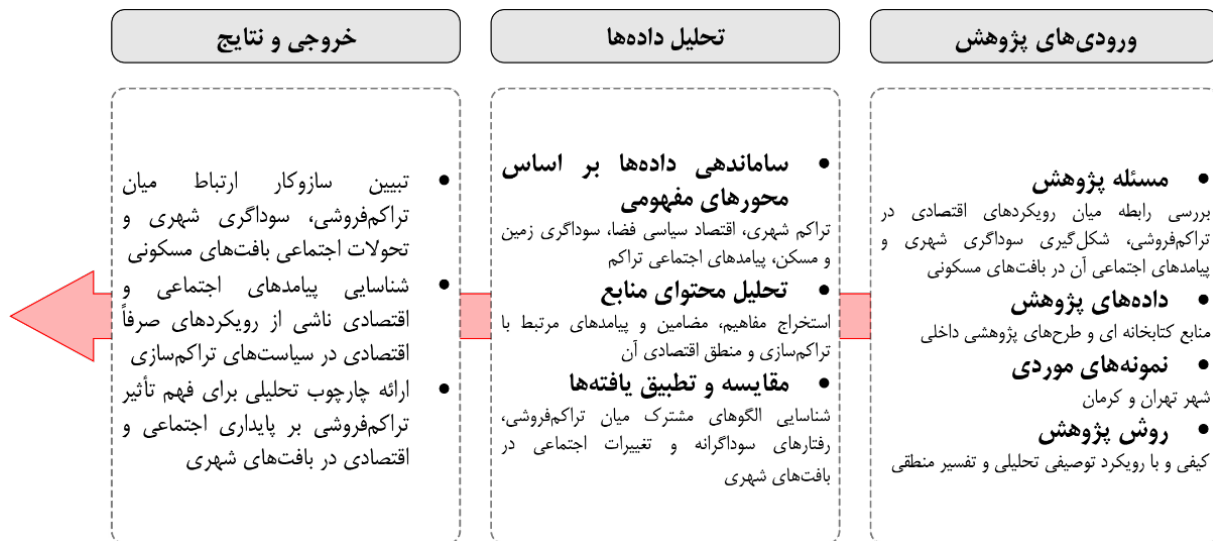
علمی و طرح پژوهش‌های مرتبط داخلی در حوزه‌های تراکم شهری، سوداگری زمین و مسکن، اقتصاد سیاسی فضا و پایداری اجتماعی و اقتصادی بوده است. پس از شناسایی منابع، داده‌ها در قالب‌محورهای مفهومی مشترک دسته‌بندی شدند و در ادامه تحلیل داده‌ها در سه‌گام صورت گرفت:

۱. شناسایی و سازمان‌دهی منابع و دسته‌بندی آنها بر اساس موضوع
۲. استخراج مضامین و تحلیل محتوای آنها با تمرکز بر روابط میان تراکم‌سازی، انگیزه‌های اقتصادی

و بازتاب سیاست‌های مرتبط با تراکم در بافت‌های شهری مورد توجه قرار گرفته‌اند که در نهایت یافته‌ها از طریق تحلیل تفسیری به چارچوبی منسجم برای تبیین نسبت میان رویکردهای اقتصادی در تراکم‌سازی، سوداگری شهری و پایداری اجتماعی و اقتصادی تبدیل شده‌اند (شکل ۱).

و پیامدهای اجتماعی

۳. تفسیر منطقی یافته‌ها و صورت‌بندی الگوی تحلیلی پژوهش در بستر سیاست‌گذاری شهری ایران در ضمن در این فرایند، شهرهای تهران و کرمان به‌عنوان نمونه‌های زمینه‌ای برای فهم چگونگی بروز



شکل ۱. دیاگرام روش پژوهش به همراه تفکیک ساختار و فرایند پژوهش

Figure 1. Research method diagram showing the structure and process of the study

۱۴۶۰۰ نفر در کیلومترمربع در پکن و ۱۳۰۰۰ نفر در مراکز توکیو و اوزاکا تا ۹۰۰۰ نفر در نیویورک و کمتر از ۲۵۰ نفر در دالاس متغیر است (عزیزی، ۱۳۸۸). این تنوع نشان می‌دهد که مسئله تراکم به‌خودی‌خود پدیده‌ای منفی نیست؛ بلکه در غیاب مدیریت کارآمد به عاملی برای ناپایداری شهری تبدیل می‌شود.

مفهوم تراکم در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران طی چهار دهه گذشته دچار تحولاتی قابل توجه شده است. در پیش از انقلاب و دهه‌های نخست پس از انقلاب همچنان تراکم ساختمانی عمدتاً به‌عنوان شاخص فنی و کالبدی در طرح‌های جامع و تفصیلی به کار می‌رفت و هدف آن کنترل رشد فیزیکی شهر، تنظیم ظرفیت جمعیتی و ساماندهی ساخت‌وساز در محدوده‌های شهری

#### ۴. یافته‌ها و بحث

##### ۴-۱. تعیین تراکم، اقتصاد شهری و سوداگری

تراکم جمعیتی مفهومی میان‌رشته‌ای است که به طور هم‌زمان با برنامه‌ریزی شهری، سیاست‌گذاری فضایی و حتی پایداری محیطی در ارتباط است. از یک‌سو نوع و الگوی توسعه کالبدی بر هزینه‌ی آماده‌سازی و ظرفیت‌پذیری زیرساخت‌های شهری تأثیر می‌گذارد و از سوی دیگر تراکم بیش از حد جمعیت می‌تواند زمینه‌ساز بروز مسائل اجتماعی و زیست‌محیطی شود. در واقع میزان مطلوب تراکم در هر شهر تابعی از ساختار اقتصادی، فرهنگ سکونت و ظرفیت فنی، کالبدی و محیطی آن است (حسنی و تابان، ۱۴۰۱). برای نمونه در کلان‌شهرهای جهان این نسبت از حدود

شهری است. بی‌توجهی به سازمان‌دهی فضاهای باز، غلبه‌ی نگرش خودمحور و نفوذ واسطه‌گران ملکی در فرایندهای ساخت‌وساز از جمله عوامل کاهش کیفیت محیطی به شمار می‌آیند (عزیزی و معینی، ۱۳۹۵).

تداوم چنین رویکردی در تعیین تراکم پیامدهای بلندمدتی بر پایداری اقتصادی و کالبدی شهرها برجای گذاشته است. از دیدگاه اقتصاد شهری، تراکم بالا تنها زمانی می‌تواند به پایداری اقتصادی منجر شود که با توسعه‌ی متناسب خدمات شهری و زیرساخت‌ها همراه باشد (غفاری و امیدی، ۱۳۸۸). درحالی‌که در بسیاری از شهرهای ایران افزایش تراکم صرفاً باهدف درآمدزایی کوتاه‌مدت و بدون هماهنگی با برنامه‌های جامع حمل‌ونقل، خدمات عمومی، فضای سبز و مدیریت محیطی انجام‌گرفته است (نعمت‌پژوه، ۱۳۸۱). این وضعیت در بلندمدت موجب افزایش هزینه‌های نگهداری و کاهش کارایی سیستم شهری شده و در نهایت به تضعیف بنیان‌های اقتصاد شهری منجر گردیده است (موسوی‌زاد، ۱۳۸۹؛ محمدپور و حسین‌پور، ۱۴۰۱).

در این میان، ویژگی خاص نظام شهری ایران در وابستگی شدید به درآمدهای حاصل از تراکم‌فروشی، مسئله را پیچیده‌تر ساخته است. به دلیل فقدان سرمایه‌گذاری بلندمدت در زیرساخت‌ها و خدمات عمومی، صدور مجوزهای تراکم عمدتاً باهدف تأمین منافع کوتاه‌مدت سازندگان و شهرداری‌ها صورت‌گرفته است (ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲؛ حسینی و همکاران، ۱۳۹۲). این رویکرد، ضمن تشدید فشار بر منابع شهری، موجب افزایش نابرابری فضایی در مقیاس شهری شده است (درستی، ۱۴۰۱). مناطق برخوردار با دارا بودن ظرفیت بالاتر جذب سرمایه و تقاضای بیشتر بازار از امکان افزایش تراکم و ارتقای ارزش زمین برخوردارند. درحالی‌که مناطق کم‌برخوردار با کمبود خدمات، افت کیفیت زیست‌محیطی و فرسایش کالبدی مواجه می‌شوند. در نتیجه، سیاست تراکم‌فروشی نه به ابزاری برای توسعه‌ی متوازن بلکه به عاملی برای

بود (مسعود و همکاران، ۱۳۹۹). با گذر زمان و به‌ویژه از دهه ۱۳۶۰ به بعد هم‌زمان با محدودیت منابع مالی پایدار شهرداری‌ها، کارکرد تراکم در بسیاری از شهرهای ایران به‌تدریج تغییر یافت و در برخی موارد به ابزاری برای تأمین منابع مالی مدیریت شهری تبدیل شد. این روند زمینه‌ساز گسترش پدیده‌هایی نظیر تراکم‌فروشی و افزایش انعطاف در ضوابط ساختمانی در ازای منافع اقتصادی گردید (ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲). در دهه اخیر نیز هم‌زمان با تشدید تحولات بازار زمین و مسکن، موضوع تراکم بیش‌ازپیش با سازوکارهای اقتصادی و ارزش افزوده زمین‌شهری پیوند خورده است. در چنین شرایطی تغییر یا افزایش تراکم می‌تواند نقش مهمی در شکل‌گیری رفتارهای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن داشته باشد و پیامدهایی در ساختار اجتماعی و اقتصادی بافت‌های مسکونی به همراه آورد (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۹۳؛ در یک، ۱۴۰۰؛ روستایی و عراقی، ۱۴۰۳).

در ایران، افزایش تراکم در بسیاری از شهرها بدون توجه به اصول ظرفیت‌پذیری مذکور سبب فشار مضاعف بر زیرساخت‌ها و افت کیفیت زیست شهری شده است (عزیزی و معینی، ۱۳۹۵). بر اساس داده‌های سرشماری سال ۱۳۸۵، ناحیه‌ی ۲ از منطقه‌ی ۱۰ تهران با تراکم ۴۳۴ نفر در هکتار بالاترین مقدار را داشته و ناحیه‌ی ۵ از منطقه‌ی ۱۵ با ۴۰۲ نفر در هکتار در رتبه‌ی بعدی قرار گرفته است. مناطقی نظیر ۱، ۷ و ۸ نیز با میانگین حدود ۳۵۰ نفر در هکتار از پرتراکم‌ترین بخش‌های شهر به شمار می‌آیند (قدمی و همکاران، ۱۳۹۲؛ قدمی و خالقی‌نیا، ۱۳۹۳). مقایسه‌ی این داده‌ها با آخرین سرشماری‌های ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که الگوی تمرکز جمعیت و فشار بر زیرساخت‌ها همچنان تداوم دارد و تغییر معناداری در توزیع خدمات شهری ایجاد نشده است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴؛ قدمی و عبدالله‌وند، ۱۳۹۷؛ محقق و همکاران، ۱۴۰۱). این تداوم بازتابی از ضعف سیاست‌گذاری فضایی در مکان‌یابی و طراحی

(درستی، ۱۴۰۱). بدین معنا که تعیین تراکم باید ضمن در نظر گرفتن مسائل اقتصادی و بازار ساختمان مبتنی بر ظرفیت زیرساختی، محیطی، فرهنگی و اجتماعی منطقه باشد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۲). این تغییر رویکرد می‌تواند گام مهمی در جهت بازتعریف رابطه میان اقتصاد شهری، تراکم و پایداری باشد (جدول ۳).

بازتولید شکاف‌های اقتصادی و اجتماعی بدل شده است (Kaiser et al., 1995؛ پورجعفر و ادب‌خواه، ۱۳۸۱؛ کرمی و رستمی، ۱۳۹۸؛ دادخواه و همکاران، ۱۴۰۳). در نهایت، ضروری است که سیاست‌گذاری در حوزه تراکم ساختمانی از منطلق صرفاً اقتصادی به عدالت فضایی و پایداری شهری چندبعدی تحول یابد

### جدول ۳. راهبردها و معیارهای سنجش برای مدیریت تراکم ساختمانی باهدف کاهش سوداگری و ارتقای عدالت فضایی

Table 3. Strategies and assessment criteria for managing building density to reduce speculation and promote spatial justice in Iranian cities

منابع اشاره شده	معیار / شاخص سنجش	راهبرد پیشنهادی
ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲؛ درستی، ۱۴۰۱؛ حسینی و همکاران، ۱۳۹۲	<ul style="list-style-type: none"> <li>نسبت تراکم به ظرفیت خدمات شهری</li> <li>درصد درآمد شهرداری از فروش تراکم در مقایسه با درآمدهای پایدار (مالیات، خدمات)</li> <li>توزیع عادلانه تراکم در مناطق برخوردار و کم‌برخوردار</li> </ul>	بازتعریف سیاست تراکم از منطلق صرفاً اقتصادی به عدالت فضایی و پایداری چندبعدی
غفاری و امیدی، ۱۳۸۸؛ نعمت‌پژوه، ۱۳۸۱؛ محمدپور و حسین‌پور، ۱۴۰۱	<ul style="list-style-type: none"> <li>میزان انطباق صدور مجوز تراکم با برنامه جامع حمل‌ونقل و خدمات عمومی</li> <li>درصد بودجه اختصاص یافته به زیرساخت و خدمات شهری نسبت به کل هزینه ساخت</li> </ul>	تمرکز بر هماهنگی تراکم با توسعه زیرساخت‌ها

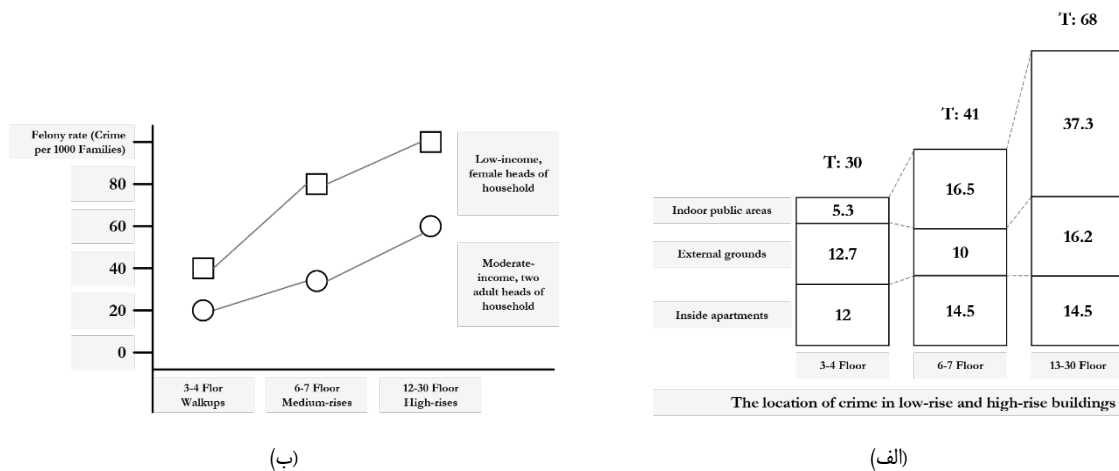
به دلیل ارتباط احتمالی آن با بروز برخی ناهنجاری‌های اجتماعی موردتوجه قرار گرفته است. پژوهش‌ها نشان می‌دهند که ازدحام و فشردگی فضایی در برخی شرایط می‌تواند با افزایش رفتارهای ضداجتماعی، بزهکاری و مشکلات بهداشتی همراه باشد (Michelson, 1970؛ رضایی‌پور و همکاران، ۱۴۰۲). افزون بر این، تفاوت‌های فرهنگی و اجتماعی میان گروه‌های مختلف ساکنان می‌تواند در نحوه ادراک و پذیرش سطوح مختلف تراکم مؤثر باشد به گونه‌ای که در تراکم‌های بسیار بالا احتمال بروز تنش‌های اجتماعی شده و کیفیت زندگی کاهش می‌یابد. از این رو برخی پژوهشگران بر این باورند که تراکم‌های بسیار زیاد بیش از آنکه به حل مسائل شهری کمک کنند ممکن است مسائل جدیدی ایجاد کنند (Hanke, 1972).

### ۴-۲. تراکم و ناهنجاری اجتماعی

رابطه میان تراکم جمعیتی و مسائل اجتماعی و فرهنگی همواره از موضوعات مهم در مطالعات شهری بوده است. افزایش جمعیت شهری، تغییر در ساختار و بعد خانوار، مهاجرت و جابه‌جایی‌های درون‌شهری و نیز تحول در الگوهای فرهنگی و شیوه‌های سکونت از جمله عواملی هستند که در پیوند با مسئله تراکم قرار می‌گیرند و می‌توانند پیامدهای اجتماعی متعددی به همراه داشته باشند (شکروی، ۱۴۰۳). با این حال باید توجه داشت که شهرها از نظر ساختار فضایی، کارکردها و ویژگی‌های اجتماعی با یکدیگر تفاوت دارند و از این رو مفهوم تراکم در هر شهر و حتی در محلات مختلف یک شهر می‌تواند جلوه‌ها و پیامدهای متفاوتی داشته باشد. در بسیاری از مطالعات شهری، تراکم بالای جمعیتی

درباره تفاوت مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه و کم‌ارتفاع نشان می‌دهد که میان ویژگی‌های کالبدی محیط مسکونی و میزان وقوع جرم ارتباط وجود دارد و شکل کالبدی بناها می‌تواند بر کیفیت روابط اجتماعی و میزان نظارت اجتماعی ساکنان تأثیر بگذارد (شکل ۲) (نیومن، ۱۳۸۷).

از منظر کالبدی نیز سازمان فضایی محیط‌های مسکونی می‌تواند بر روابط اجتماعی ساکنان نیز تأثیرگذار باشد. مطالعات مربوط به بلندمرتبه‌سازی نشان می‌دهد که گسترش ساختمان‌های بلند در برخی موارد با تضعیف برخی از پیوندهای اجتماعی سنتی و کاهش تعاملات همسایگی همراه بوده است (تقی‌پور و همکاران، ۱۴۰۳). در این زمینه، پژوهش‌های نیومن



**شکل ۲.** (الف) هرچه ارتفاع ساختمان بیشتر شود، نرخ جرم بالاتر می‌رود. (ب) خانواده‌های تک‌سرپرست تقریباً ۲ برابر بیشتر از خانواده‌های دو سرپرست، در برابر خطر هستند (نیومن، ۱۳۸۷)

**Figure 2.** (a) As building height increases, the crime rate tends to rise. (b) Single-parent families are approximately twice as vulnerable to risk as two-parent families (Newman, 1997)

امنیت اجتماعی رابطه‌ای ساده و خطی نیست. بررسی‌های انجام‌شده در ایران نشان می‌دهد که عواملی همچون کیفیت طراحی شهری، میزان روشنایی محیطی، حضور و مشارکت اجتماعی ساکنان و سطح تعلق مکانی نقش مهمی در شکل‌گیری احساس امنیت در محلات دارند. برای مثال مطالعات انجام‌شده در محلاتی مانند نارمک و تختی در تهران و نیز شهر فریدون‌کنار نشان می‌دهد که در برخی موارد، نواحی با تراکم ساختمانی بسیار بالا از سطح احساس امنیت پایین‌تری برخوردارند در حالی که تراکم‌های میانه به دلیل امکان نظارت اجتماعی مؤثرتر می‌توانند از امنیت نسبی بیشتری برخوردار باشند (رضایی‌پور و همکاران، ۱۴۰۲).

برخی مطالعات همچنین نشان می‌دهد که ترجیحات سکونت‌گروه‌های مختلف اجتماعی نسبت به تراکم متفاوت است. برای مثال بخشی از خانوارها به‌ویژه زنان، سکونت در محیط‌های کم‌تراکم‌تر با دسترسی به حیاط و فضای سبز را به فضاهای بسیار متراکم شهری ترجیح می‌دهند؛ زیرا چنین محیط‌هایی می‌توانند احساس آرامش، تعلق و امنیت بیشتری فراهم کنند. در مقابل، در فضاهای بسیار متراکم و به‌ویژه در مجتمع‌های بلندمرتبه در صورت نبود طراحی مناسب فضاهای عمومی و نظارت اجتماعی مؤثر احتمال بروز برخی آسیب‌های اجتماعی افزایش می‌یابد (نیومن، ۱۳۸۷). با این حال، نتایج همین پژوهش‌ها نشان می‌دهد که رابطه میان تراکم و

و ارتقای حس تعلق مکانی تأکید دارند می‌توانند به کاهش آثار منفی تراکم و تقویت تعاملات اجتماعی در محلات شهری کمک کنند (شه‌ایان و همکاران، ۱۳۹۷). در این میان، ترکیب کارکردی فضاهایی مانند مساجد، پارک‌های محلی و فضاهای جمعی می‌تواند نقش مهمی در ارتقای کیفیت زندگی شهری و بازتقویت پیوندهای اجتماعی در مقیاس محله ایفا کند (جدول ۴).

بنابراین، تراکم به‌خودی‌خود عامل بروز ناهنجاری‌های اجتماعی نیست؛ بلکه کیفیت طراحی فضاهای شهری، وجود فضاهای عمومی فعال و میزان تعامل اجتماعی میان ساکنان نقش تعیین‌کننده‌ای در پیامدهای اجتماعی تراکم ایفا می‌کنند. در این چارچوب، راهبردهای طراحی شهری که بر تقویت حضور شهروندان در فضاهای عمومی، افزایش نظارت اجتماعی

**جدول ۴.** راهبردها و معیارهای سنجش برای تراکم جمعیتی و اثرات آن بر امنیت، تعامل اجتماعی و کیفیت زندگی ساکنان  
**Table 4.** Strategies and assessment criteria for population density and its impacts on safety, social interaction, and residents' quality of life

منابع اشاره شده	معیار / شاخص سنجش	راهبرد پیشنهادی
نیومن، ۱۳۸۷؛ رضایی پور و همکاران، ۱۴۰۲؛ شه‌ایان و همکاران، ۱۳۹۷	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نرخ وقوع جرم در محله‌ها و ساختمان‌های مختلف</li> <li>• سطح رضایت و احساس امنیت ساکنان</li> </ul>	ارتقای کیفیت فضاهای عمومی و طراحی محیط برای کاهش جرم و افزایش حس تعلق
Michelson, ۱۹۷۰; Hanke, ۱۹۷۲	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسبت واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و مناسب خانوار</li> <li>• میزان دسترسی ساکنان به فضاهای سبز و خدمات محلی</li> </ul>	توجه به جمعیت و ساختار خانوار در طراحی تراکم
تقی‌پور و همکاران، ۱۴۰۳؛ شه‌ایان و همکاران، ۱۳۹۷	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تعداد فعالیت‌ها و فضاهای مشترک محله‌ای</li> <li>• میزان مشارکت اجتماعی و حضور مستمر شهروندان در محیط‌های عمومی</li> </ul>	تقویت تعامل اجتماعی و همبستگی میان ساکنان

جمع‌گرایانه متأثر از آیین شینتو و بودیسم، زمینه پذیرش زندگی در محیط‌های متراکم‌تر را فراهم کرده است. در مقابل، در ایالات متحده باوجود توسعه صنعتی مشابه، فرهنگ فردگرایانه و تأکید بر حریم خصوصی، تمایل به سکونت در محیط‌های کم‌تراکم‌تر را تقویت کرده است (Hanke, 1972).

این تفاوت‌های فرهنگی در نحوه مواجهه با تراکم را می‌توان در شهرهای ایران نیز مشاهده کرد. در سنت معماری ایرانی، مفهوم حریم خصوصی و تفکیک فضاهای درونی و بیرونی از جایگاه مهمی برخوردار بوده و این امر ریشه در ارزش‌های اجتماعی و مذهبی جامعه داشته است (معماریان و همکاران، ۱۳۸۹). خانه‌های

**۴-۳. تراکم و سنت‌های فرهنگی و اجتماعی**  
 پژوهش‌های تطبیقی درباره تراکم شهری نشان می‌دهند که نحوه شکل‌گیری و پذیرش این پدیده در کشورهای مختلف به‌شدت تحت تأثیر زمینه‌های فرهنگی، اجتماعی و مذهبی قرار دارد. برای نمونه، مطالعه کلاسیک هانک درباره تراکم شهری در ایالات متحده و ژاپن نشان می‌دهد که اگرچه هر دو کشور با مسئله توزیع نامتعادل جمعیت و بهره‌برداری ناکافی از اراضی شهری مواجه بوده‌اند، اما زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی آن‌ها در مواجهه با تراکم متفاوت بوده است. در ژاپن، سابقه تاریخی زندگی متراکم در سکونتگاه‌های کشاورزی، همگنی نسبی قومی و مذهبی و نیز ارزش‌های

از این رو، مسئله تراکم در شهرهای ایران صرفاً یک موضوع کالبدی یا اقتصادی نیست، بلکه با ابعاد فرهنگی و اجتماعی نیز پیوند دارد. در چنین شرایطی، توجه به ارزش‌های فرهنگی، الگوهای رفتاری ساکنان و ویژگی‌های اجتماعی محلات می‌تواند در درک بهتر پیامدهای اجتماعی تراکم و تدوین سیاست‌های مناسب برای توسعه شهری نقش مهمی ایفا کند. با وجود برخی پژوهش‌های انجام‌شده، مطالعات مرتبط با ارتباط میان تراکم، فرهنگ و ناهنجاری‌های اجتماعی در ایران هنوز محدود است و بخش قابل توجهی از پژوهش‌ها بیشتر بر جنبه‌های فنی و اقتصادی تمرکز داشته‌اند. این موضوع نشان می‌دهد که تحلیل تراکم در شهرهای ایران نیازمند رویکردی چندبعدی است که هم‌زمان ابعاد کالبدی، اقتصادی و فرهنگی را در نظر بگیرد (جدول ۵).

سنتی ایرانی معمولاً بر پایه سلسله‌مراتب فضایی، کنترل دید و وجود فضاهای نیمه‌خصوصی مانند حیاط مرکزی شکل می‌گرفتند؛ عناصری که نقش مهمی در حفظ حریم خانواده، تقویت تعاملات اجتماعی در مقیاس محله و ایجاد تعادل میان فضای خصوصی و جمعی ایفا می‌کردند (Shirdel et al., 2025).

با گسترش الگوهای جدید شهرسازی و افزایش تراکم ساختمانی در شهرهای معاصر ایران، بخشی از این ویژگی‌های فضایی دچار تغییر شده است. حذف یا کاهش فضاهای نیمه‌خصوصی، گسترش آپارتمان‌نشینی و توسعه ساختمان‌های بلندمرتبه در برخی موارد می‌تواند با الگوهای فرهنگی سنتی سکونت در ایران ناسازگار باشد و بر نحوه تعاملات اجتماعی و تجربه زیست روزمره ساکنان تأثیر بگذارد (Shirdel et al., 2025).

جدول ۵. راهبردها و معیارهای سنجش برای همسویی تراکم‌پذیری با ارزش‌ها و سنت‌های فرهنگی ایرانی

Table 5. Strategies and assessment criteria for align density adaptation with Iranian cultural values and traditions

منابع اشاره‌شده	معیار / شاخص سنجش	راهبرد پیشنهادی
معماریان و همکاران، Shirdel et al., 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حفظ حریم خصوصی و فضاهای نیمه‌خصوصی (حیاط، اندرونی)</li> <li>• سطح پذیرش اجتماعی تراکم و ساختمان‌های بلند</li> </ul>	طراحی تراکم و فرم ساختمان‌ها مطابق با ارزش‌ها و سنت‌های فضایی ایرانی
Shirdel et al., 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>• میزان تعامل همسایگی و حضور خانوادگی</li> <li>• وجود فضاهای مشترک فرهنگی و اجتماعی متناسب با سنت‌ها</li> </ul>	ایجاد توازن میان زندگی جمعی و فردی در محیط شهری
Shirdel et al., (2025/2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تطابق طراحی شهری با فرهنگ و الگوی زندگی ایرانی</li> <li>• میزان رضایت ساکنان از کیفیت فضای زندگی و انسجام اجتماعی</li> </ul>	کاهش تضاد فرهنگی در تراکم‌سازی

شهر موجب می‌شود که آثار تراکم و تغییرات کالبدی ناشی از آن در هر منطقه تجربه‌ای متفاوت داشته باشد. در این میان، شهر کرمان طی دهه‌های اخیر در معرض تحولات کالبدی و جمعیتی قابل توجهی قرار گرفته است. گسترش ساخت‌وسازهای مسکونی، تغییر در تراکم‌های ساختمانی و توسعه سریع پیرامونی شهر باعث شکل‌گیری الگوهایی از توسعه شده که از نظر پایداری اجتماعی و

#### ۴-۴. ناپایداری ناشی از تراکم‌پذیری در شهر کرمان

باتوجه به مباحث مطرح‌شده درباره ابعاد اجتماعی، فرهنگی و کالبدی تراکم شهری، بررسی این پدیده در بسترهای مشخص شهری می‌تواند به درک دقیق‌تر پیامدهای آن کمک کند. تفاوت در ساختار فضایی، الگوهای توسعه و ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی هر

ظرفیت محدود زیرساخت‌های شهری کرمان، پیامدهایی در حوزه خدمات شهری، زیست‌محیطی و اجتماعی به همراه داشته است. از منظر اقتصادی نیز تنها حدود ۱۰ درصد از هزینه‌های کل ساخت در این پروژه‌ها صرف آماده‌سازی زیرساخت‌های پایه شامل آب، برق، معابر و آسفالت شده است. در حالی که تأمین فضاهای عمومی نظیر پارک‌ها، مراکز فرهنگی و خدمات محله‌ای در برآوردهای اولیه لحاظ نشده بود. این وضعیت نشان می‌دهد که اولویت اصلی در توسعه مسکن، تأمین سریع واحدهای مسکونی بوده و ارزیابی جامع از ظرفیت‌های کالبدی، زیربنایی و اجتماعی شهر نادیده گرفته شده است. پیامد مستقیم چنین رویکردی، ایجاد محیط‌های مسکونی با کمبود فضاهای عمومی و خدمات شهری است که در نهایت می‌تواند بر کیفیت زندگی، احساس تعلق اجتماعی و تعاملات همسایگی در سطح محله تأثیر منفی بگذارد.

اقتصادی محل تأمل است. این شرایط موجب شده تا پژوهشگران مختلف در سال‌های اخیر به تحلیل ابعاد گوناگون تراکم شهری، کیفیت سکونت و پیامدهای اجتماعی آن در کرمان بپردازند.

یکی از نمونه‌های مطالعه‌شده در این زمینه مطالعات نگارنده در مورد پروژه‌های مسکونی مهر در شهر کرمان است. بررسی‌های صورت‌گرفته نشان می‌دهد که این مجموعه‌ها در وسعتی حدود ۴۲ و ۵۷ هکتار باهدف اسکان نزدیک به ۶۰۰۰ خانوار در سال ۱۳۹۲ احداث شده‌اند. در این پروژه‌ها تراکم خالص جمعیتی حدود ۲۲۲ نفر در هر هکتار برآورد شده است. رقمی که به‌صورت قابل‌توجهی بالاتر از میانگین تراکم در بسیاری از کلان‌شهرهای کشور و حتی برخی شهرهای بین‌المللی از جمله توکیو است (هاشمی طغرالجردی، ۱۳۹۶). چنین تراکمی به‌ویژه در شرایطی با



شکل ۳. مسکن مهرشهر کرمان با تراکم ۲۲۲ نفر در هکتار

Figure 3. Mehr Housing Development in Kerman city, exhibiting a population density of 222 persons/hectare

در مجموع مطالعات انجام‌شده در کرمان نشان می‌دهند که تراکم‌های شکل‌گرفته در قالب طرح‌های توسعه دولتی یا بازارمحور علی‌رغم هدف‌گذاری برای تأمین مسکن غالباً بدون توجه کافی به ارزیابی ظرفیت‌های اجتماعی و زیرساختی شکل‌گرفته‌اند. این امر سبب بروز ناپایداری اجتماعی مانند کاهش امنیت، افت سلامت روانی، ضعف انسجام اجتماعی و افت کیفیت زندگی شده است.

### ۵. نتیجه‌گیری

این پژوهش باتکیه بر چارچوب‌های نظری به بررسی رابطه میان رویکردهای صرفاً اقتصادی در سیاست‌های تراکم‌فروشی با پیامدهای اجتماعی آن در بافت‌های مسکونی شهری پرداخته است. نتایج تحلیل‌ها نشان می‌دهد که زمانی که تراکم‌پذیری به‌عنوان ابزار تأمین مالی کوتاه‌مدت مدیریت شهری و سازوکاری برای پیشینه‌سازی ارزش اقتصادی زمین و ساختمان مورداستفاده قرار می‌گیرد منطق برنامه‌ریزی شهری از تأمین منافع عمومی و ارتقای کیفیت زندگی شهری فاصله گرفته و به سمت تقویت ارزش مبادله‌ای فضا سوق پیدا می‌کند. در چنین شرایطی تراکم نه بر مبنای ظرفیت‌های زیرساختی، زیست‌محیطی و اجتماعی شهر بلکه بر اساس منطق بازار و سودآوری قطعات زمین توزیع می‌شود. امری که زمینه شکل‌گیری فرایندهای سوداگرانه در تولید فضا را فراهم می‌کند.

یافته‌های پژوهش در پاسخ به سؤال نخست نشان می‌دهد که نگاه صرفاً اقتصادی به تراکم‌فروشی از طریق تبدیل حقوق توسعه به کالایی قابل‌مبادله، زمینه شکل‌گیری رانت‌های مکانی و تمرکز سرمایه در بخش ساخت‌وساز را فراهم می‌کند. در این فرایند تراکم مازاد به ابزاری برای استخراج ارزش اقتصادی از زمین بدل شده و مدیریت شهری نیز به دلیل وابستگی مالی به درآمدهای ناشی از صدور مجوزهای ساختمانی، ناخواسته در بازتولید این چرخه مشارکت می‌کند. پیامد چنین

در مطالعه‌های دیگر، ظهیری و رشیدی شریف‌آباد (۱۴۰۲) با تمرکز بر شهرک الله‌آباد کرمان به بررسی اثرات توسعه شهری بدون مدیریت بر شخصیت کودکان پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که نبود زیرساخت‌های کافی برای زندگی روزمره، فقدان فضاهای سبز و تفریحی و کیفیت پایین محیط‌های سکونتی به افزایش نشانه‌های افسردگی و کاهش نشاط اجتماعی در میان کودکان منجر شده است. این یافته‌ها به‌صورت ضمنی گویای آن هستند که تراکم بی‌برنامه و توسعه غیر متعادل نه‌تنها بر کالبد شهر بلکه بر سطوح روانی و رفتاری ساکنان نیز اثرگذار است.

همچنین، مطالعات سرور و همکاران (۱۳۹۴) و بمانیان و محمودی‌نژاد (۱۳۸۷) با تمرکز بر شاخص‌های احساس امنیت در مناطق مختلف شهر کرمان نشان داده‌اند که منطقه سه کرمان از پایین‌ترین سطح امنیت اجتماعی برخوردار است. در این مناطق، رشد سریع جمعیتی، مهاجرت‌های بی‌رویه، فقدان انسجام اجتماعی و گسترش ناهمگون فیزیکی شهر از عوامل مؤثر بر افزایش جرم و احساس ناامنی بوده‌اند. این مسئله از منظر اجتماعی پیوند مستقیمی با پدیده تراکم فیزیکی و ناپایداری اجتماعی دارد؛ زیرا رشد کالبدی غیر متعادل و تراکم بالا بدون پیش‌بینی سازوکارهای اجتماعی و فرهنگی تقویت‌کننده انسجام، به سست‌شدن پیوندهای محله‌ای منجر می‌شود.

در همین راستا، پژوهش رضوی‌زاده مشیزی و امیر اسماعیلی (۱۴۰۱) درباره تراکم‌پذیری و بلندمرتبه‌سازی در کرمان به مشکلاتی همچون کاهش سرانه فضای باز و سبز، افت آسایش حرارتی و افزایش تراکم ترافیکی اشاره می‌کند. این نتایج نشان می‌دهد که تراکم فیزیکی نه‌تنها به ابعاد کالبدی محدود نمی‌شود؛ بلکه بر مؤلفه‌های پایداری زیست‌محیطی و اجتماعی از طریق کاهش کیفیت زیست شهری، دسترسی به فضاهای باز و میزان تعامل اجتماعی تأثیر می‌گذارد.

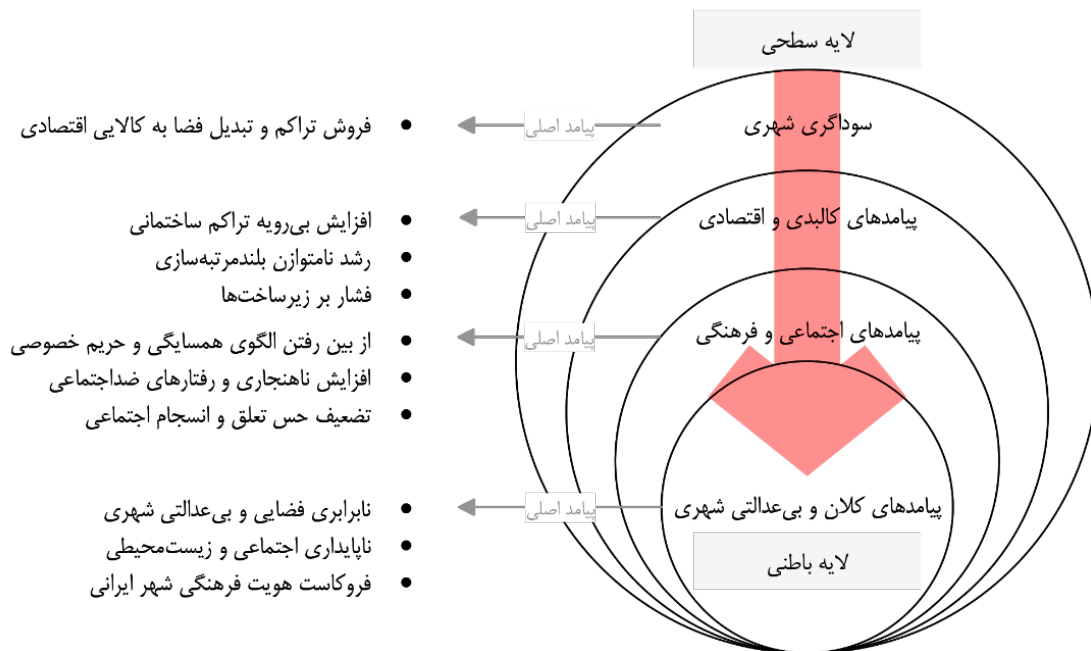
سازوکاری شکل‌گیری الگوهای نابرابر توسعه فضایی و جهت‌گیری گزینشی سرمایه‌گذاری‌های شهری در پهنه‌هایی است که بیشترین بازده اقتصادی را دارند. این روند به تدریج موجب تمرکز خدمات، زیرساخت‌ها و امکانات شهری در برخی مناطق و در مقابل، تداوم کم‌برخورداری در سایر مناطق می‌شود.

مطالعات موردی شهر کرمان نیز شواهد روشنی از این وضعیت ارائه می‌دهد. در برخی پروژه‌های مسکونی پرتراکم از جمله مجتمع مسکونی مهر، تراکم جمعیتی بسیار بالا در حالی شکل گرفته است که بخش محدودی از هزینه‌های ساخت به تأمین زیرساخت‌ها و خدمات عمومی اختصاص یافته و فضاهای جمعی و خدمات فرهنگی و اجتماعی در برنامه‌ریزی اولیه جایگاه مناسبی نداشته‌اند. در چنین شرایطی افزایش کمی واحدهای مسکونی بدون توجه کافی به کیفیت محیطی و زیرساخت‌های اجتماعی به کاهش کیفیت زیست شهری و تضعیف شبکه‌های همسایگی منجر شده است. به طور مشابه، در سایر نقاط شهر مانند شهرک الله‌آباد نیز کمبود فضاهای عمومی، فضاهای سبز و امکانات اجتماعی پیامدهایی در حوزه سلامت روان و تعاملات اجتماعی ساکنان به‌ویژه کودکان را به همراه داشته است.

یافته‌های این پژوهش در پاسخ به سؤال دوم نشان می‌دهد که تراکم‌های حاصل از فرایندهای سوداگرانه پیامدهای قابل توجهی بر شاخص‌های پایداری اجتماعی دارند. یکی از مهم‌ترین این پیامدها، تشدید نابرابری در دسترسی به خدمات شهری و شکل‌گیری شکاف‌های فضایی میان مناطق مختلف شهر است. نتایج مطالعات مربوط به عدالت فضایی در شهر کرمان نیز این موضوع را تأیید می‌کند. تحلیل توزیع خدمات شهری نشان می‌دهد که به‌جز در برخی کاربری‌ها نظیر خدمات مذهبی و بخشی از تأسیسات شهری، توزیع بسیاری از خدمات در شهر کرمان با اصول عدالت فضایی همخوانی ندارد و سطح برخورداری مناطق شهری تفاوت معناداری

با یکدیگر دارد. چنین الگویی از توزیع خدمات، به تدریج به تمرکز فرصت‌های اقتصادی و اجتماعی در برخی مناطق و در مقابل، کاهش کیفیت زندگی در مناطق محروم‌تر منجر می‌شود. از سوی دیگر، تراکم‌های شکل‌گرفته در چارچوب منطق سوداگرانه در صورت همراه نبودن با طراحی مناسب محیطی و تأمین خدمات و زیرساخت‌های لازم می‌تواند زمینه‌ساز تضعیف انسجام اجتماعی و افزایش احساس ناامنی در محلات شود. در برخی مناطق شهر کرمان از جمله بخش‌هایی از منطقه سه رشد سریع جمعیت، کمبود خدمات و ضعف کیفیت محیطی با افزایش سطح برخی آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی در میان ساکنان همراه بوده است. این یافته‌ها نشان می‌دهد که مسئله اصلی نه صرفاً تراکم جمعیتی بلکه کیفیت مدیریت و طراحی فضاهای پرتراکم و میزان دسترسی ساکنان به خدمات و فضاهای عمومی است.

در مجموع نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که تراکم‌پذیری شهری در صورتی که صرفاً بر مبنای منطق اقتصادی و بدون توجه به ابعاد اجتماعی و فضایی برنامه‌ریزی شود می‌تواند به تشدید نابرابری‌های فضایی و کاهش کیفیت زندگی شهری بینجامد. در مقابل، تحقق پایداری اجتماعی در شهر مستلزم آن است که سیاست‌های تراکم‌پذیری در چارچوبی عدالت‌محور و مبتنی بر ظرفیت‌های زیرساختی و اجتماعی شهر تنظیم شوند و هم‌زمان با افزایش تراکم، سرمایه‌گذاری در خدمات عمومی، فضاهای سبز، زیرساخت‌های اجتماعی و فضاهای تعامل جمعی نیز تقویت گردد. همچنین کاهش وابستگی مدیریت شهری به درآمدهای ناشی از فروش تراکم می‌تواند نقش مهمی در کنترل روندهای سوداگرانه در بازار زمین و مسکن ایفا کند. در چنین شرایطی تراکم‌پذیری می‌تواند به‌جای نابرابری‌های شهری به ابزاری برای ارتقای عدالت فضایی و تقویت پایداری اجتماعی در شهر تبدیل شود (شکل ۴).



شکل ۴. دیاگرام لایه‌ای پیامدهای ناشی از نگاه صرفاً اقتصادی به مقوله تراکم مسکونی

Figure 4. A Layered Diagram of the Consequences Arising from a Purely Economic Approach to Residential Density

#### تضاد منافع: نویسندگان هیچ‌گونه تضاد منافع

را اعلام نمی‌کنند.

#### دسترسی به داده‌ها و مواد: داده‌های خام

پشتیبانی‌کننده نتایج این مقاله در صورت درخواست، توسط نویسندگان در دسترس قرار خواهد گرفت.

#### References

- Adabkhah, M., Khademi, M., & Taheri, M. (2003). Economic and social impacts analysis of floor area ratio (FAR) sales in Tehran. *Human Sciences Research Journal of the University of Isfahan*, 16(2), 123–146. [in Persian]
- Alimirzaei, H., Abdollahi, A. A., & Ghazanfarpour, H. (2023). Analysis of spatial inequality in Kerman city using spatial statistics. *Urban Social Geography*, 10(1), 213–228. [In Persian]
- Al-saedi, A. Z. M., & Rasul, H. Q. (2024). New Roadmap toward Social Sustainability, from Physical Structures to Perceived Spaces. *Sustainability*, 16(17), 7716.

#### منابع

#### مشارکت نویسندگان: ایده‌پردازی: سید مجید

هاشمی طغرالجردی؛ روش‌شناسی: مهدی خاکزند؛ نرم‌افزار مهدی معافی‌گور؛ اعتبارسنجی: مظفر مهاجری؛ تحلیل رسمی: سید مجید هاشمی طغرالجردی، مظفر مهاجری، مهدی خاکزند، مهدی معافی‌گور؛ تحقیق و بررسی: سید مجید هاشمی طغرالجردی، مظفر مهاجری، مهدی خاکزند، مهدی معافی‌گور؛ منابع: مظفر مهاجری، مهدی معافی‌گور؛ مدیریت و تنظیم داده‌ها: مظفر مهاجری؛ نگارش پیش‌نویس اولیه: سید مجید هاشمی طغرالجردی، مظفر مهاجری، مهدی خاکزند؛ بازبینی و ویرایش متن: مظفر مهاجری، مهدی معافی‌گور؛ تصویرسازی داده‌ها: مهدی معافی‌گور؛ نظارت: مظفر مهاجری؛ مدیریت پروژه: مظفر مهاجری و تمام نویسندگان نسخه منتشر شده مقاله را مطالعه کرده و با آن موافقت نموده‌اند.

#### تأمین مالی: پژوهش هیچ بودجه خارجی دریافت

نکرده است.

- Ghadami, M., & Abdolavand, H. (2018). Evaluating the effects of urban spatial structure scenarios on air pollution: A case study of Tehran. *Geography and Urban Spatial Development*, 11, 261–280. [in Persian]
- Ghadami, M., & Khaleghnia, K. (2014). Examining the impact of revenues from FAR sales on the spatial structure of Tehran metropolis. *Regional Planning Journal*, 16, 65–80. [in Persian]
- Ghadami, M., Lotfi, S., & Khaleghnia, K. (2013). Evaluating spatial policies' effects on urban structure with emphasis on building density: A case study of Tehran. *Urban Studies Journal*, 6, 89–104. [in Persian]
- Ghaffari, Gh., & Omid, A. (2009). Development, modernity, and the challenge of social justice in Iran. *Iranian Journal of Social Development Studies*, 1(2), 7–28. [in Persian]
- Hanke, B. R. (1972). *Urban Densities in the US and Japan*. US Department of Housing and Urban Development, Office of International Affairs.
- Harvey, D. (2018). *The Limits to Capital* (New Edition). London: Verso.
- Hashemi Toghroljerdi, S. M. (2017). Research project "Pathology of contemporary architectural and urban design regulations: A case study on privacy and façade criteria in Kerman housing." Kerman Department of Roads and Urban Development. [in Persian]
- Hosseini, K., & Taban, M. (2022). The importance of building density in reducing urban air pollution: A case study of Arak city. *Geography and Urban Spatial Development*, 19, 93–108. [in Persian]
- Hosseini, M. H., Hosseinpour, M., Soltani, A., & Ardeshiri, M. (2013). A proposed method to determine the maximum building density at the residential parcel scale. *Urban and Rural Management Journal*, 31, 27–39. [in Persian]
- Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. (1995). *Urban land use planning* (Vol. 4). Urbana: University of Illinois press.
- Karami, R., & Rostami, M. (2019). Analyzing the distribution of building density under the influence of urban transportation factors: A case study of the central fabric of Ilam city. *Regional Planning Journal*, 9(3), 685–701. [in Persian]
- Asadpour, F., Shirdel, A. H., & Naghipour, P. (2024). Evaluation of perceptual indicators of physical environment affecting the inducement of citizen's sense of place in urban neighborhoods. *Energy and Buildings*, 325, 114992.
- Avtar, R., Ahmad, S., Rahman, M. M., Alsulamy, S., Meraj, G., Sethi, M.,... & Kharrazi, A. (2025). Impact of urban density on human well-being and sustainable development in Delhi, India. *Scientific Reports*, 15(1), 33717.
- Azizi, M. M. (2009). *Density in Urban Planning*. Tehran: University of Tehran Press. [in Persian]
- Azizi, M. M., & Moeni, M. (2016). An analysis of the relationship between environmental quality and building density: A case study of Golsar Township, Rasht. *Fine Arts – Architecture and Urban Planning*, 16(1), 5–14. [in Persian]
- Azkiya, M. (2000). *Sociology of Development*. Tehran: Kalameh Publications. [in Persian]
- Bemania, M. R., & Mahmoudinejad, H. (2008). An investigation into factors influencing the sense of urban security: The case of Kerman city. *Urban and Rural Management*, (19), 59–71. [In Persian]
- Bramley, G., & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30–48.
- Canesi, R. (2022). Urban Policy Sustainability through a Value-Added Densification Tool: The Case of the South Boston Area. *Sustainability*, 14(14), 8762.
- Dadkhal, N., Seyedhosseini, S. M., Daneshvar, M., & Seqaleslami, A. (2024). Evaluation of building density criteria in urban development plans: A case study of Mashhad. *Geographical Researches*, 155, 2–9. [in Persian]
- Dianati, V. (2021). The interplay between urban densification and place change in Tehran; implications for place-based social sustainability. *Sustainability*, 13(17), 9636.
- Dorosti, S. (2022). Examining the financial challenges of municipalities and strategies for sustainable income generation to improve public services in Khoy city. *New Researches in Geographical, Architectural and Urban Sciences*, 40, 81–91. [in Persian]
- Edwards, A. R. (2005). *The sustainability revolution: Portrait of a paradigm shift*. new society publishers.

- Pourjafar, M. R., & Adabkhah, M. (2002). The effects of increasing building density on street networks: A case study of the Elahiye neighborhood. *Urban and Rural Management Journal*, 11, 46–53. [in Persian]
- Rahae, O., Salehi, S. S., & Shirdel, A. (2024). Improving the quality of natural ventilation in Masjedsoleiman's Schools' classrooms based on the openings' position and the outdoor shading blades with CFD Method. *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 12(1), 129-150.
- Rahaei, O., Shirdel, A. H., Asadpour, F., & Omid, M. (2026). Explaining the Pattern of Natural Ventilation in Central Courtyards of Traditional Houses Based on Orientation. *Sustainable Cities and Society: Advances*, 100025.
- Rajaei, S. A., & Mansourian, H. (2017). Urban growth and housing quality in Iran. *Social Indicators Research*, 131(2), 587-605.
- Razavizadeh Mashizi, S. M. A., & Amir Esmacili, V. R. (2022). Evaluating the impacts of high-rise development on urban land use in Kerman city. *Geography (Regional Planning)*, 13(1), 915–923. [In Persian]
- Rezaeipour, F., Afzali, K., Bershian, M., & Mirzaei, S. (2023). Analyzing the relationship between density and security components in urban spaces: A case study of Narmak neighborhood, Tehran. *Sustainable Economy and Development*, 3(7), 115–129. [in Persian]
- Roustayi, S., & Araqi, K. (2024). Foresight of urban density transformation process: A case study of District 2, Tabriz Municipality. *Geography and Planning*, 88, 189–204. [in Persian]
- Sarvar, H., Kashani Asl, A., & Afzali Goroo, Z. (2016). Assessment of perceived security in urban areas of Kerman using the COPRAS model. *Police Geography*, 3(12), 75–102. [In Persian]
- Shahabian, P., Tabantarashkar, S., & Tousali, M. (2018). Analysis of the relationship between building density and socio-economic factors in Takhti neighborhood, District 12, Tehran Municipality, using geographically weighted regression. *Armanshahr Architecture and Urban Development*, 25, 329–342. [in Persian]
- Mahdinejad, J. D., & Shirdel, A. H. (2024). Analysis And Ranking of Factors Affecting The Design of Sustainable Housing in the Cold and Dry Climate of Sabzevar Based on Energy Consumption Optimization.
- Memarian, G., Hashemi Toghroljardi, S. M., & Kamalipour, H. (2010). The impact of religious culture on house formation: A comparative study of Muslim, Zoroastrian, and Jewish neighborhoods in Kerman. *Iranian Cultural Studies Research*, 3(10). [in Persian]
- Michelson, W. (1970). *Man and his urban environment: A sociological Approach*, reading, New York. MA: Addison Wesley.
- Mohagheghi, P., Ghadami, M., Azimi Ameli, J., & Janbaz Ghabadi, Gh. (2022). Evaluating the physical-economic resilience of District 12, Tehran, in the face of earthquakes. *Geographical Researches*, 145, 392–398. [in Persian]
- Mohammadpour Chaboki, H., & Hosseinpour Laksokalayeh, R. (2022). Analyzing the consequences of excess building density sales in District 2 of Tehran. *Studies in Human Settlement Planning*, 60, 829–842. [in Persian]
- Mousavizad, S. M. (2019). Review of the Comprehensive Cadastral Law in the Islamic Republic of Iran. *Research of Nations Journal*, 42, 91–105. [in Persian]
- Nematpoo, A. (2002). Economic analysis of floor area ratio (FAR) sales in the short and long term. *Housing and Rural Environment*, 108, 66–75. [in Persian]
- Newman, O. (2008). *Creating Defensible Space* (F. Ravaqi & K. Saber, Trans.). Tehran: Tahan Publications. [in Persian]
- Olfat, M., Asadpour, F., & Shirdel, A. H. (2025). Scientometric Analysis of Research Trends in Smart and Sustainable Architecture in Educational Environments: With an Emphasis on Green Schools and Campuses. *Scientometrics Research Journal*.
- Pont, M. B., Haupt, P., Berg, P., Alst de, V., & Heyman, A. (2021). Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations. *Buildings and Cities*, 2(1), 378-401.

- Taghipour, F., Baradaran, A., Dashti, M., Mohammadzadeh, S. S., & Razmgah, M. (2024). Factors influencing economic, social, and cultural inequalities in urban areas with a compact city approach: A case study of Fereydunkenar city. *Geography, Civil Engineering, and Urban Management Studies*, 10(3), 118–133. [in Persian]
- Yazdinejad, S., & Mahdavi, A. (2018). Planning for the regulation of building densities: A case study of the area adjacent to Kerman Bazaar. *Urban Design Studies and Urban Research*, 1(3), 39–50. [In Persian]
- Zohairi, Z., & Rashidi Sharifabad, S. (2023). Urban marginalization and its impacts on children's personality: A case study of Allahabad Township, Kerman. *Urban Design Studies and Urban Research*, 6(1), 33–46. [In Persian]
- ادبخواه، مهدی. خادمی، محسن و طاهری، محمد. (۱۳۸۲). تحلیل آثار اقتصادی و اجتماعی فروش تراکم در شهر تهران. تحقیقات علوم انسانی دانشگاه اصفهان. دوره ۱۶، شماره ۲، صص ۱۴۶–۱۳۳.
- ازکیا، مصطفی. (۱۳۷۹). جامعه‌شناسی توسعه. تهران: کلمه.
- بمانیان، محمد رضا و محمودی نژاد، هادی. (۱۳۸۷). تحقیقی در سنجش عوامل تأثیرگذار بر احساس امنیت شهری نمونه موردی: شهر کرمان. مدیریت شهری و روستایی، شماره ۱۹، صص ۷۱–۵۹.
- پورجعفر، محمدرضا و ادبخواه، مصطفی. (۱۳۸۱). تأثیرات افزایش تراکم ساختمانی بر شبکه معابر مورد مطالعه محله الهیه. مدیریت شهری و روستایی. شماره ۱۱، صص ۵۳–۴۶.
- تقی پور، فرزین. برادران، علیرضا. دشتی، مائده. محمد نژاد، سید سعید و رزمگه، مرتضی. (۱۴۰۳). عوامل مؤثر در نابرابری‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در مناطق شهری با رویکرد شهر متراکم (مطالعه موردی: شهر فریدون کنار). مطالعات جغرافیا، عمران و مدیریت شهری. دوره ۱۰، شماره ۳، صص ۱۳۳–۱۱۸.
- حسینی، کاظم و تابان، محسن. (۱۴۰۱). اهمیت تراکم ساختمانی در کاهش آلودگی هوای شهر نمونه موردی: شهر اراک. جغرافیا و توسعه فضای شهری. شماره ۱۹، صص ۱۰۸–۹۳.
- حسینی، محمدحسین. حسین‌پور، محمد. سلطانی، علی و اردشیری، مهیار (۱۳۹۲). ارائه روشی برای تعیین حداکثر تراکم ساختمانی در مقیاس قطعات مسکونی. مدیریت شهری و روستایی. شماره ۳۱، صص ۳۹–۲۷.
- Shakroui, M. (2024). The impact of population growth and migration on urban planning and management patterns. *Proceedings of the 4th International Conference on Architecture, Civil Engineering, Earth Sciences, and Healthy Environment*, Hamedan, Iran. [in Persian]
- Shirazi, M. R., & Keivani, R. (2021). Social sustainability of compact neighbourhoods evidence from London and Berlin. *Sustainability*, 13(4), 2340.
- Shirdel, A. H. (2025). Bibliometric Analysis of the Global Sustainable Buildings Trend (2020–2025): Focusing on Integrating Smart Technologies in Energy Management, Improving Quality of Life, and Reducing Environmental Impacts. *Journal of Environmental Science Studies*, 10(3), 10660–10675.
- Shirdel, A. H., & Azadarmaki, M. (2025). Explaining social sustainability patterns in the design of collective housing by improving the quality of life and coexistence of citizens. *Geography and Human Relationships*, e237873.
- Shirdel, A. H., Asadpour, F., & Heidari, M. S. (2025). Reinterpreting the Principle of Privacy and Sanctity in Contemporary Housing Design with Emphasis on the Valued Status of Women in Islam. *Journal of Women Interdisciplinary Researches*, 7(2), 25–44.
- Shirdel, A., & Mahdi Nejad, J. (2025). Explaining the principles of smart housing architecture with the aim of reducing the efficiency of non-renewable energy in order to preserve the environment. *Architectural Technologies Studies*, 4(4), e725541.
- Shirdel, A., Asadpour, F., & Rahaei, O. (2025). Manifestation of Islamic Teachings in the Design of Tranquil Homes (Case Study: Aldaghi and Jafarzadeh Houses in Sabzevar). *Architectural Technologies Studies*, 16(2).
- Spangenberg, J. H. (2005). Economic sustainability of the economy: concepts and indicators. *International journal of sustainable development*, 8(1-2), 47–64.
- Statistical Center of Iran. (Accessed November 2025). Results of the National Population and Housing Census of Iran and Tehran Province, 2016. Retrieved from <https://amar.org.ir/population-and-housing-census>

ظهیری، زهرا و رشیدی شریف آباد، سیاوش. (۱۴۰۲).  
حاشیه نشینی شهری و بازتاب آن بر شخصیت  
کودکان نمونه موردی شهرک الله‌آباد کرمان. مطالعات  
طراحی شهری و پژوهش‌های شهری، دوره ۶، شماره  
۱، صص ۳۳-۴۶

عزیزی، محمد مهدی و معینی، مرجانه. (۱۳۹۵). تحلیل  
رابطه بین کیفیت محیطی و تراکم ساختمانی؛ مطالعه  
موردی: شهرک گل‌سار، رشت. هنرهای زیبا معماری و  
شهرسازی. دوره ۱۶، شماره ۱، صص ۵-۱۴.

عزیزی، محمد مهدی. (۱۳۸۸). تراکم در شهرسازی. تهران:  
دانشگاه تهران.

علی میرزائی، هانیه. عبدالهی، علی اصغر و غضنفرپور،  
حسین (۱۴۰۲). تحلیل نابرابری فضایی شهر کرمان با  
استفاده از آمار فضایی. جغرافیای اجتماعی شهری، دوره  
۱۰، شماره ۱، صص ۲۲۸-۲۱۳.

غفاری، غلامرضا و امید، علیرضا (۱۳۸۸). توسعه، مدرنیته  
و چالش عدالت اجتماعی در ایران. مطالعات توسعه  
اجتماعی ایران. دوره اول، شماره ۲، صص ۲۸-۷.

قدمی، مصطفی و خالقی‌نیا، کوکب. (۱۳۹۳). بررسی تأثیرات  
درآمد ناشی از فروش تراکم بر ساختار فضایی  
کلانشهر تهران. برنامه‌ریزی منطقه‌ای. شماره ۱۶،  
صص ۸۰-۶۵.

قدمی، مصطفی و عبدالله وند، هادی. (۱۳۹۷). بررسی تأثیر  
سناریوهای ساختار فضایی شهر بر آلودگی هوا (نمونه  
مورد مطالعه: شهر تهران). جغرافیا و توسعه فضای  
شهری. شماره ۱۱، صص ۲۸۰-۲۶۱.

قدمی، مصطفی. لطفی، صدیقه و خالقی‌نیا، کوکب. (۱۳۹۲).  
بررسی تأثیر سیاست‌های فضایی بر ساختار فضایی  
شهری با تأکید بر تراکم ساختمانی؛ مطالعه موردی  
تهران. مطالعات شهری. شماره ۶، صص ۱۰۴-۸۹.

کرمی، رمضان و رستمی، مسلم. (۱۳۹۸). تحلیل توزیع  
تراکم ساختمانی تحت تأثیر عوامل حمل‌ونقل شهری؛  
مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر ایلام. برنامه‌ریزی  
منطقه‌ای. دوره ۹، شماره ۳، صص ۷۰۱-۶۸۵.

محقق، پریسا. قدمی، مصطفی. عظیمی آملی، جلال و  
جانباز قبادی، غلامرضا. (۱۴۰۱). ارزیابی تاب‌آوری  
کالبدی-اقتصادی منطقه ۱۲ شهر تهران در مواجهه با  
زلزله. تحقیقات جغرافیایی. شماره ۱۴۵، صص ۳۹۸-۳۹۲.

محمدپور چابکی، حسن و حسین‌پور لکسوکلاهی، رضا.  
(۱۴۰۱). تحلیل پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی  
در سطح منطقه ۲ تهران. مطالعات برنامه‌ریزی  
سکونتگاه‌های انسانی. شماره ۶۰، صص ۸۴۲-۸۲۹.

دادخواه، ندا. سیدالحسینی، سید مسلم. دانشور، مریم و  
نقه‌الاسلامی، عمید الاسلام. (۱۴۰۳). ارزیابی معیارهای  
تراکم ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری، مشهد.  
تحقیقات جغرافیایی. شماره ۱۵۵، ۹-۲.

در یک، خدیجه. (۱۴۰۰). ارزیابی اثرات سیاست تراکم  
ساختمانی بر فضاهای شهری. مطالعات حقوق. شماره  
۲۲، صص ۹۳-۷۹.

درستی، سمیه. (۱۴۰۱). بررسی چالش‌های درآمدی  
شهرداری‌ها و راهکارهای افزایش درآمد پایدار  
در جهت بهبود خدمت‌رسانی به شهروندان شهر  
خوی. پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و  
شهرسازی. شماره ۴۰، صص ۹۱-۸۱.

رضایی پور، فاطمه. افضلی، کوروش. برشان، مژده و  
میرزایی، سحر. (۱۴۰۲). تحلیل ارتباط بین مؤلفه  
تراکم و امنیت در فضاهای شهری (نمونه موردی؛  
محله نارمک تهران). اقتصاد و توسعه پایدار. دوره ۳،  
شماره ۷، صص ۱۲۹-۱۱۵.

رضوی زاده مشیزی، سید محمد علی و امیر اسماعیلی،  
وحید رضا. (۱۴۰۱). ارزیابی تأثیر بلندمرتبه‌سازی بر  
کاربری شهری در شهر کرمان. جغرافیا (برنامه‌ریزی  
منطقه‌ای)، دوره ۱۳، شماره ۱، صص ۹۲۳-۹۱۵.

روستایی، شهریور و عراقی، کوثر. (۱۴۰۳). آینده‌پژوهی  
فرایند تغییرات تراکم شهری (مطالعه موردی: منطقه  
۲ شهرداری تبریز). جغرافیا و برنامه‌ریزی. شماره ۸۸،  
صص ۲۰۴-۱۸۹.

سرور، هوشنگ. کاشانی اصل، امیر و افضلی گروه، زهرا.  
(۱۳۹۴). ارزیابی احساس امنیت در مناطق شهری  
کرمان با استفاده از مدل کوپراس. جغرافیای انتظامی،  
دوره ۳، شماره ۱۲، صص ۱۰۲-۷۵.

شکروی، مجید. (۱۴۰۳). تأثیر رشد جمعیت و مهاجرت  
بر الگوهای شهرسازی و مدیریت شهری. چهارمین  
همایش بین‌المللی معماری، عمران، علوم زمین و  
محیط‌زیست سالم. همدان، ایران.

شهابیان، پویان. تابان تراشکار، سپیده و توسلی، مریم.  
(۱۳۹۷). تحلیل رابطه میان تراکم ساختمانی با  
مؤلفه‌های اجتماعی و اقتصادی در محله تختی منطقه  
۱۲ شهرداری شهر تهران با استفاده از مدل رگرسیون  
وزن‌دار فضایی. معماری و شهرسازی آرمانشهر. شماره  
۲۵، صص ۳۴۲-۳۲۹.

مرکز آمار ایران. (بازدید در آبان ۱۴۰۴). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، کل کشور و استان تهران در سال ۱۳۹۵. قابل مشاهده در: <https://amar.org.ir/population-and-housing-census>

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۳۹۳). تعیین تراکم ساختمانی و تراکم‌فروشی (گزارش). شماره ۱۴۱۴۴، ص ۵-۶.

مسعود، محمد. یزدانی، شیرزاد و بهزادفر، مصطفی. (۱۳۹۹). گونه‌شناسی شیوه‌های پهنه‌بندی و تعیین تراکم ساختمانی مسکونی در طرح‌های جامع شهری ایران. مطالعات شهری. شماره ۳۴، صص ۱۱۸-۱۰۵.

معماریان، غلامحسین. هاشمی طغراجردی، سید مجید و کمالی‌پور، حسام. (۱۳۸۹). تأثیر فرهنگ دینی بر شکل‌گیری خانه: مقایسه تطبیقی خانه در محله مسلمانان، زرتشتیان و یهودیان کرمان. تحقیقات فرهنگی ایران. دوره ۳، شماره ۱۰.

موسوی‌زاد، سید مهدی. (۱۳۹۸). بررسی قانون جامع کاداستر در ج. ا. ایران. پژوهش ملل. شماره ۴۲، صص ۹۱-۱۰۵.

نعمت‌پژوه، اردشیر. (۱۳۸۱). بررسی اقتصادی فروش تراکم در کوتاه‌مدت و بلندمدت. مسکن و محیط روستا. شماره ۱۰۸، صص ۶۶-۷۵.

نیومن، اسکار. (۱۳۸۷). خلق فضای قابل دفاع. ترجمه: فائزه رواقی و کاوه صابری. تهران: طحان.

هاشمی طغراجردی، سید مجید. (۱۳۹۶). طرح پژوهشی «آسیب‌شناسی ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی معاصر، نمونه موردی: بررسی ضوابط و مقررات مرتبط با حریم و منظر خانه‌های کرمان». اداره کل راه و شهرسازی کرمان.

یزدی نژاد، سحر و مهدوی، افسون. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی ساماندهی تراکم‌های ساختمانی (مطالعه موردی: ناحیه مجاور بازار کرمان). مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری، دوره ۱، شماره ۳، صص ۳۹-۵۰.