Cult Islam Archit Urban, 2026; 11 (1): 207-230

Tabriz Islamic Art University 1999

CULTURE OF ISLAMIC ARCHITECTURE AND URBANISM

DOI : http://dx.doi.org/10.66224/ciauj.11.1.677

The Culture of Islamic Architecture & Urbanism

Original Paper **Open Access**

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

Seyed Majid Hashemi Toghroljerdi[1], Mozafar Mohajeri[2] *, Mahdi Khakzand[3], Mahdi Moafi Gever[4]

1. Assistant Professor, Department of Architecture, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Rajaee 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

©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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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).

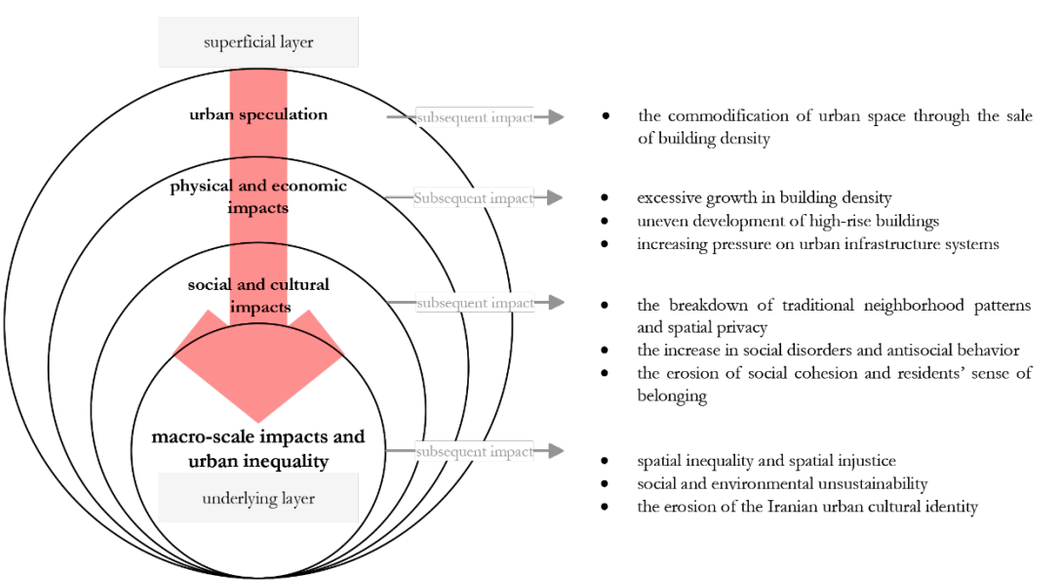


Figure 1. A Layered Diagram of the Consequences Arising from a Purely Economic Approach to Residential Density

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

This page is intentionally rendered without text

این صفحه آگاهانه بدون متن ارائه شده است

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی، ۱۴۰۵؛ ۱۱ (۱) :۲۳۰-۲۰۷

فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی

DOI : http://dx.doi.org/10.66224/ciauj.11.1.677

مقاله پژوهشی

دسترسی آزاد

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

سید مجید هاشمی طغرالجردی[۱]، مظفر مهاجری[۲*]، مهدی خاک‌زند[۳]، مهدی معافی‌گِور[۴]

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

دریافت: ۱۴۰۴/۸/۱۸ پذیرش: ۱۴۰۵/۳/۱۱

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 باتکیه‌بر 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 ازسوی‌دیگر 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 بااحساس 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

©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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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; Rahaee 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 زمین‌شهری و کاهش گسترش افقی شهرها مطرح شده است (عزیزی، ۱۳۸۸). بااین‌حال، 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. بااین‌حال، 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 زمین‌شهری دارد، نه‌تنها 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).

باتوجه‌به 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 (ازکیا، ۱۳۷۹؛ Asadpour et al., 2024; Edwards, 2005). برای دستیابی به اهداف پژوهش، سؤالات پژوهش به شرح زیر مطرح می‌شوند (جدول ۱):

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

جدول ۱. اهداف و سوال‌های پژوهش
Table 1. Research Objectives and Questions

اهداف	سؤال
تبیینِ چگونگی تبدیل‌شدن «نگاه اقتصادی» به «سوداگری» و سپس اثرگذاریِ 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. بااین‌حال، 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 ادبیات‌پژوهش، 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).

ازسوی‌دیگر، 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 Nejad,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 چندگانه توسعه پایدار شهری محسوب می‌شوند (Al-saedi & Rasul, 2024; Avtar et al., 2025).

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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). بااین‌حال 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 قابل‌توجهی 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 درنظرگرفتن 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 زمین‌شهری.

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 قابل‌توجهی از مطالعات داخلی بیشتر بر ابعاد کالبدی و فنی تراکم متمرکز بوده و کمتر به پیامدهای اجتماعی و رفتاری آن توجه کرده‌اند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۲). دوم آنکه در سطح سیاست‌گذاری شهری، همچنان شکاف قابل‌توجهی 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 قابل‌توجه 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.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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 امیدی، 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; Dianati, 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

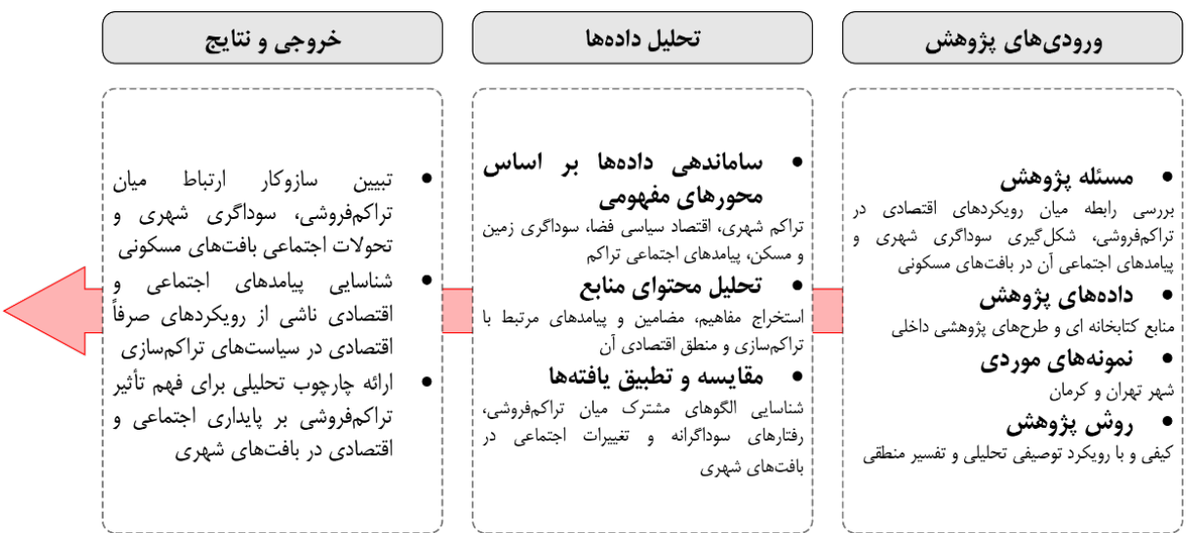
۲. استخراج مضامین و تحلیل محتوای آن‌ها با تمرکز بر روابط میان تراکم‌سازی، انگیزه‌های اقتصادی

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

و پیامدهـــای اجتماعی

۳. تفسیـــر منطـــقی یافته‌هـــا و صورت‌بنـــدی الگوی تحلیـــلی پژوهش در بســـتر سیاســـت‌گذاری شـــهری ایران

در ضمـــن در این فرایند، شـــهرهای تهـــران و کرمان به‌عنـــوان نمونه‌هـــای زمینـــه‌ای برای فهـــم چگونگی بروز و بازتـــاب سیاســـت‌های مرتبـــط بـــا تراکـــم در بافت‌های شـــهری موردتوجه قـــرار گرفته‌انـــد که در نهایـــت یافته‌ها از طریـــق تحلیـــل تفسیـــری بـــه چارچوبی منســـجم برای تبیین نســـبت میان رویکردهای اقتصادی در تراکم‌ســـازی، ســـوداگری شـــهری و پایداری اجتمـــاعی و اقتصادی تبدیل شـــده‌اند (شکل ۱).



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

٤. یافته‌ها و بحث

٤-١. تعیین تراکم، اقتصاد شهری و سوداگری

تراکـــم جمعیتی مفهومی میان‌رشـــته‌ای اســـت که به طـــور هم‌زمـــان بـــا برنامه‌ریزی شـــهری، سیاســـت‌گذاری فضـــایی و حـــتی پایـــداری محیـــطی در ارتباط اســـت. از یک‌ســـو نـــوع و الگوی توســـعه‌ی کالبـــدی بـــر هزینه‌ی آماده‌ســـازی و ظرفیـــت پذیـــری زیرســـاخت‌های شـــهری تأثیـــر می‌گذارد و ازســـوی‌دیگر تراکم بیـــش از حد جمعیت می‌تواند زمینه‌ســـاز بروز مســـائل اجتماعی و زیست‌محیطی شـــود. در واقع میـــزان مطلـــوب تراکم در هر شـــهر تابعی از ســـاختار اقتصـــادی، فرهنـــگ ســـکونت و ظرفیت فنی، کالبـــدی و محیطی آن اســـت (حســـنی و تابـــان، ۱۴۰۱). بـــرای نمونه در کلان‌شـــهرهای جهان این نســـبت از حدود ۱۴۶۰۰ نفـــر در کیلومترمربع در پکن و ۱۳۰۰۰ نفر در مراکز توکیـــو و اوزاکا تا ۹۰۰۰ نفـــر در نیویورک و کمتر از ۲۵۰ نفر در دالاس متغیـــر اســـت (عزیزی، ۱۳۸۸). این تنوع نشـــان می‌دهـــد که مســـئله تراکـــم به‌خودی‌خود پدیـــده‌ای منفی نیســـت؛ بلکه در غیـــاب مدیریـــت کارآمد به عامـــلی برای ناپایداری شـــهری تبدیل می‌شـــود.

مفهـــوم تراکم در نظام برنامه‌ریزی شـــهری ایران طی چهار دهه گذشـــته دچار تحولاتی قابل‌توجه شـــده اســـت. در پیـــش از انـــقلاب و دهه‌های نخســـت پـــس از انقلاب همچنـــان تراکم ســـاختمانی عمدتاً به‌عنوان شـــاخصی فنی و کالبـــدی در طرح‌های جامـــع و تفصیلی بـــه کار می‌رفت و هـــدف آن کنترل رشـــد فیزیکی شـــهر، تنظیـــم ظرفیت جمعیتی و ســـاماندهی ساخت‌وســـاز در محدوده‌های شهری

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

بـــود (مســـعود و همـــکارن، ۱۳۹۹). با گذر زمـــان و به‌ویژه از دهـــه ۱۳۶۰ بـــه بعد هم‌زمـــان با محدودیـــت منابع مالی پایدار شـــهرداری‌ها، کارکرد تراکم در بسیاری از شـــهرهای ایـــران به‌تدریـــج تغییر یافـــت و در برخی موارد بـــه ابزاری بـــرای تأمین منابع مالی مدیریت شـــهری تبدیل شـــد. این روند زمینه‌ســـاز گســـترش پدیده‌هایی نظیـــر تراکم‌فروشی و افزایـــش انعطـــاف در ضوابـــط ســـاختمانی در ازای منافع اقتصـــادی گردید (ادب‌خـــواه و همـــکاران، ۱۳۸۲). در دهه اخیـــر نیـــز هم‌زمـــان با تشـــدید تحـــولات بـــازار زمین و مســـکن، موضـــوع تراکـــم بیش‌ازپیـــش با ســـازوکارهای اقتصادی و ارزش افزوده زمین‌شـــهری پیوند خورده اســـت. در چنین شـــرایطی تغییر یـــا افزایش تراکـــم می‌تواند نقش مهمی در شـــکل‌گیری رفتارهای ســـوداگرانه در بازار زمین و مســـکن داشـــته باشـــد و پیامدهایی در ســـاختار اجتماعی و اقتصـــادی بافت‌های مســـکونی بـــه همـــراه آورد (مرکز پژوهش‌هـــای مجلـــس شـــورای اسلامی، ۱۳۹۳؛ در یک، ۱۴۰۰؛ روســـتایی و عراقی، ۱۴۰۳).

در ایـــران، افزایـــش تراکـــم در بســـیاری از شـــهرها بـــدون توجـــه بـــه اصـــول ظرفیت پذیـــری مذکور ســـبب فشـــار مضاعـــف بـــر زیرســـاخت‌ها و افت کیفیت زیســـت شـــهری شـــده اســـت (عزیزی و معینی، ۱۳۹۵). بر اساس داده‌های سرشـــماری ســـال ۱۳۸۵، ناحیـــه‌ی ۲ از منطقه‌ی ۱۰ تهـــران با تراکم ۴۳۴ نفـــر در هکتار بالاتریـــن مقدار را داشـــته و ناحیـــه‌ی ۵ از منطقه‌ی ۱۵ بـــا ۴۰۲ نفر در هکتار در رتبه‌ی بعدی قرار گرفته اســـت. مناطـــقی نظیر ۱، ۷ و ۸ نیز بـــا میانگین حـــدود ۳۵۰ نفر در هکتـــار از پرتراکم‌ترین بخش‌هـــای شـــهر به شـــمار می‌آینـــد (قـــدمی و همکاران ۱۳۹۲؛ قـــدمی و خالق‌نیا، ۱۳۹۳). مقایســـه‌ی ایـــن داده‌ها با آخرین سرشـــماری‌های ۱۳۹۵ نشـــان می‌دهد که الگوی تمرکـــز جمعیت و فشـــار بر زیرســـاخت‌ها همچنـــان تداوم دارد و تغییـــر معنـــاداری در توزیـــع خدمات شـــهری ایجاد نشـــده اســـت (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۴؛ قـــدمی و عبداله‌وند، ۱۳۹۷؛ محقـــقی و همـــکاران، ۱۴۰۱). این تـــداوم بازتابی از ضعـــف سیاســـت‌گذاری فضـــایی در مکان‌یـــابی و طراحی شـــهری اســـت. بی‌توجهی به ســـازمان‌دهی فضاهـــای باز، غلبـــه‌ی نگـــرش خودمحور و نفـــوذ واســـطه‌گران ملکی در فرایندهـــای ساخت‌وســـاز از جملـــه عوامل کاهـــش کیفیت محیطی به شـــمار می‌آینـــد (عزیزی و معینـــی، ۱۳۹۵).

تداوم چنیـــن رویکـــردی در تعیین تراکـــم پیامدهای بلندمـــدتی بر پایـــداری اقتصادی و کالبدی شـــهرها برجای گذاشـــته اســـت. از دیدگاه اقتصاد شـــهری، تراکم بالا تنها زمـــانی می‌تواند بـــه پایـــداری اقتصادی منجر شـــود که با توســـعه‌ی متناسب خدمات شـــهری و زیرســـاخت‌ها همراه باشـــد (غفاری و امیـــدی، ۱۳۸۸). درحالی‌کـــه در بسیاری از شـــهرهای ایران افزایش تراکـــم صرفاً باهـــدف درآمدزایی کوتاه‌مـــدت و بـــدون هماهنـــگی بـــا برنامه‌هـــای جامـــع حمل‌ونقـــل، خدمـــات عمـــومی، فضـــای ســـبز و مدیریت محیـــطی انجام‌گرفتـــه اســـت (نعمت‌پـــژوه، ۱۳۸۱). ایـــن وضعیـــت در بلندمدت موجب افزایـــش هزینه‌های نگهداری و کاهـــش کارایی سیســـتم شـــهری شـــده و در نهایت به تضعیـــف بنیان‌هـــای اقتصاد شـــهری منجر گردیده اســـت (موســـوی‌زاد، ۱۳۸۹؛ محمدپـــور و حسین‌پـــور، ۱۴۰۱).

در ایـــن میان، ویژگی خـــاص نظام شـــهری ایران در وابســـتگی شـــدید به درآمدهـــای حاصـــل از تراکم‌فروشی، مســـئله را پیچیده‌تـــر ســـاخته اســـت. بـــه دلیـــل فقـــدان ســـرمایه‌گذاری بلندمـــدت در زیرســـاخت‌ها و خدمـــات عمـــومی، صـــدور مجوزهای تراکـــم عمدتاً باهـــدف تأمین منافـــع کوتاه‌مدت ســـازندگان و شـــهرداری‌ها صورت‌گرفته اســـت (ادب‌خواه و همـــکاران، ۱۳۸۲؛ حسیـــنی و همکاران، ۱۳۹۲). ایـــن رویکـــرد، ضمـــن تشـــدید فشـــار بـــر منابع شـــهری، موجـــب افزایـــش نابرابـــری فضـــایی در مقیاس شهری شـــده اســـت (درســـتی، ۱۴۰۱). مناطق برخوردار با دارابـــودن ظرفیت بالاتر جذب ســـرمایه و تقاضای بیشـــتر بـــازار از امـــکان افزایـــش تراکـــم و ارتقـــای ارزش زمین برخوردارنـــد. درحالی‌کـــه مناطـــق کم‌برخـــوردار بـــا کمبود خدمـــات، افت کیفیت زیســـت‌محیطی و فرســـایش کالبدی مواجه می‌شـــوند. در نتیجه، سیاســـت تراکم‌فـــروشی نه به ابـــزاری برای توســـعه‌ی متـــوازن بلکـــه به عامـــلی برای

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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 منطق صرفاً اقتصادی به عدالت فضایی و پایداری شهری چندبعدی تحول یابد (درستی، ۱۴۰۱). بدین معنا که تعیین تراکم باید ضمن درنظرگرفتن 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).

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

راهبرد پیشنهادی	معیار / شاخص سنجش	منابع اشاره‌شده
بازتعریف سیاست تراکم از منطق صرفاً اقتصادی به عدالت فضایی و پایداری چندبعدی	• نسبت تراکم به ظرفیت خدمات شهری • درصد درآمد شهرداری از فروش تراکم در مقایسه با درآمدهای پایدار (مالیات، خدمات) • توزیع عادلانه تراکم در مناطق برخوردار و کم‌برخوردار	ادب‌خواه و همکاران، ۱۳۸۲؛ درستی، ۱۴۰۱؛ حسینی و همکاران، ۱۳۹۲
تمرکز بر هماهنگی تراکم با توسعه زیرساخت‌ها	• میزان انطباق صدور مجوز تراکم با برنامه جامع حمل‌ونقل و خدمات عمومی • درصد بودجه اختصاص‌یافته به زیرساخت و خدمات شهری نسبت به کل هزینه ساخت	غفاری و امیدی، ۱۳۸۸؛ نعمت‌پژوه، ۱۳۸۱؛ محمدپور و حسین‌پور، ۱۴۰۱

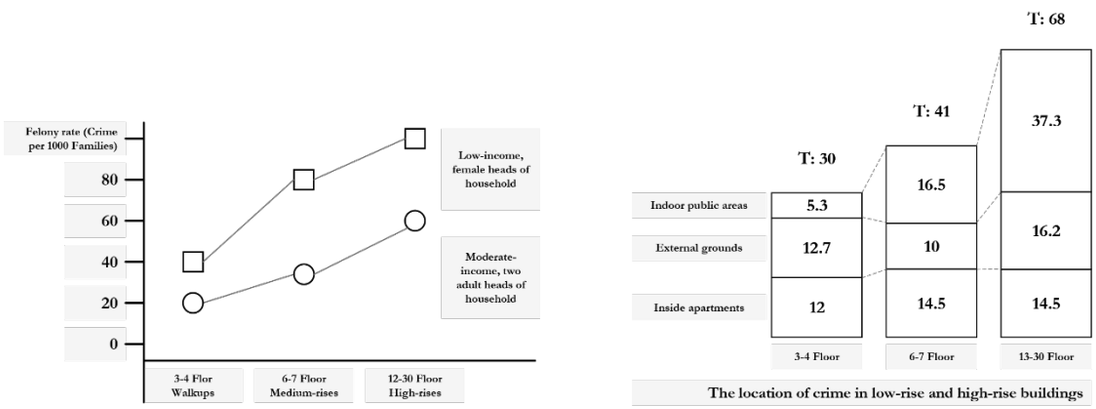
٤-۲. تراکم و ناهنجاری اجتماعی

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). بااین‌حال باید توجه داشت که شهرها از نظر ساختار فضایی، کارکردها و ویژگی‌های اجتماعی با یکدیگر تفاوت دارند و ازاین‌رو 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 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 به‌گونه‌ای که در تراکم‌های بسیار بالا احتمال بروز تنش‌های اجتماعی شده و کیفیت زندگی کاهش می‌یابد. ازاین‌رو 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).

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

از منظـر کالبـدی نیز سـازمان فضـایی محیط‌های مسـکونی می‌توانـد بـر روابـط اجتمـاعی سـاکنان نیز تأثیرگـذار باشـد. مطالعـات مربوط بـه بلندمرتبه‌سـازی نشـان می‌دهد که گسـترش سـاختمان‌های بلند در برخی مـوارد با تضعیـف بـرخی از پیوندهای اجتماعی سـنتی و کاهـش تعاملات همسـایگی همـراه بوده اسـت (تقی‌پور و همـکاران، ۱۴۰۳). در ایـن زمینـه، پژوهش‌های نیومن درباره تفاوت مجتمع‌های مسـکونی بلندمرتبـه و کم‌ارتفاع نشـان می‌دهد کـه میـان ویژگی‌هـای کالبـدی محیط مسـکونی و میزان وقوع جـرم ارتباط وجود دارد و شـکل کالبـدی بناهـا می‌تواند بر کیفیت روابـط اجتماعی و میزان نظـارت اجتماعی سـاکنان تأثیر بگذارد (شـکل ۲) (نیومن، ۱۳۸۷).



(الف) (ب)

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)

بـرخی مطالعات همچنین نشـان می‌دهد که ترجیحات سـکونتی گروه‌هـای مختلـف اجتماعی نسـبت بـه تراکم متفاوت اسـت. بـرای مثـال بخـشی از خانوارهـا به‌ویژه زنـان، سـکونت در محیط‌هـای کم‌تراکم‌تـر با دسـترسی بـه حیـاط و فضـای سـبز را به فضاهـای بسیـار متراکم شـهری ترجیح می‌دهند؛ زیـرا چنین محیط‌هـایی می‌توانند احسـاس آرامش، تعلق و امنیت بیشـتری فراهـم کنند. در مقابل، در فضاهـای بسیار متراکم و به‌ویـژه در مجتمع‌های بلندمرتبـه در صورت نبود طراحی مناسـب فضاهای عمومی و نظـارت اجتمـاعی مؤثر احتمـال بروز بـرخی آسیب‌های اجتماعی افزایـش می‌یابد (نیومـن، ۱۳۸۷). بااین‌حال، نتایج همیـن پژوهش‌ها نشـان می‌دهـد که رابطه میـان تراکم و امنیت اجتماعی رابطه‌ای سـاده و خطی نیسـت. بررسی‌های انجام‌شـده در ایـران نشـان می‌دهد که عوامـلی همچون کیفیت طراحی شـهری، میزان روشـنایی محیـطی، حضور و مشـارکت اجتماعی سـاکنان و سـطح تعلق مکانی نقش مهـمی در شـکل‌گیری احسـاس امنیت در مـحلات دارند. برای مثـال مطالعات انجام‌شـده در مـحلاتی مانند نارمک و تخـتی در تهـران و نیز شـهر فریدون‌کنار نشـان می‌دهد که در بـرخی موارد، نواحی بـا تراکم سـاختمانی بسیار بالا از سـطح احسـاس امنیت پایین‌تری برخوردارنـد درحالی‌که تراکم‌هـای میانـه بـه دلیـل امـکان نظـارت اجتماعی مؤثرتر می‌توانند از امنیت نسـبی بیشـتری برخوردار باشـند (رضایی‌پور و همـکاران، ۱۴۰۲).

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

بنابرایـن، تراکـم به‌خودی‌خـود عامـل بـروز ناهنجاری‌هـای اجتمـاعی نیسـت؛ بلکه کیفیـت طراحی فضاهای شـهری، وجـود فضاهای عمومی فعـال و میزان تعامـل اجتمـاعی میان سـاکنان نقش تعیین‌کننـده‌ای در پیامدهای اجتمـاعی تراکم ایفا می‌کننـد. در این چارچوب، راهبردهـای طـراحی شـهری کـه بـر تقویـت حضور شـهروندان در فضاهای عمومی، افزایـش نظارت اجتماعی و ارتقـای حـس تعلق مـکانی تأکیـد دارنـد می‌توانند به کاهش آثـار منفی تراکـم و تقویت تعـاملات اجتماعی در محلات شـهری کمک کنند (شـهابیان و همکاران، ۱۳۹۷). در این میـان، ترکیب کارکـردی فضاهایی مانند مسـاجد، پارک‌های محـلی و فضاهای جمـعی می‌تواند نقش مهمی در ارتقـای کیفیت زندگی شـهری و بازتقویـت پیوندهای اجتمـاعی در مقیاس محلـه ایفا کند (جـدول ۴).

جدول ٤. 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

راهبرد پیشنهادی	معیار / شاخص سنجش	منابع اشاره‌شده
ارتقای کیفیت فضاهای عمومی و طراحی محیط برای کاهش جرم و افزایش حس تعلق	• نرخ وقوع جرم در محله‌ها و ساختمان‌های مختلف • سطح رضایت و احساس امنیت ساکنان	نیومن، ۱۳۸۷؛ رضایی‌پور و همکاران، ۱۴۰۲؛ شهابیان و همکاران، ۱۳۹۷
توجه به جمعیت و ساختار خانوار در طراحی تراکم	• نسبت واحدهای مسکونی با تراکم متوسط و مناسب خانوار • میزان دسترسی ساکنان به فضاهای سبز و خدمات محلی	Michelson, ۱۹۷۰؛ Hanke, ۱۹۷۲
تقویت تعامل اجتماعی و همبستگی میان ساکنان	• تعداد فعالیت‌ها و فضاهای مشترک محله‌ای • میزان مشارکت اجتماعی و حضور مستمر شهروندان در محیط‌های عمومی	تقی‌پور و همکاران، ۱۴۰۳؛ شهابیان و همکاران، ۱۳۹۷

٤-۳. تراکم و سنت‌های فرهنگی و اجتماعی

پژوهش‌هـای تطبیـقی درباره تراکم شـهری نشـان می‌دهنـد کـه نحـوه شـکل‌گیری و پذیرش ایـن پدیده در کشـورهای مختلـف به‌شـدت تحت‌تأثیـر زمینه‌هـای فرهنـگی، اجتمـاعی و مذهـبی قـرار دارد. بـرای نمونه، مطالعـه کلاسیک هانک دربـاره تراکم شـهری در ایالات متحـده و ژاپن نشـان می‌دهـد که اگرچه هر دو کشـور با مسـئله توزیع نامتعادل جمعیـت و بهره‌بـرداری ناکافی از اراضی شـهری مواجه بوده‌انـد، اما زمینه‌هـای فرهنگی و اجتمـاعی آن‌هـا در مواجهه بـا تراکم متفاوت بوده اسـت. در ژاپن، سـابقه تاریخی زندگی متراکم در سـکونتگاه‌های کشـاورزی، همگنی نسـبی قومی و مذهبی و نیز ارزش‌های جمع‌گرایانـه متأثر از آیین شینتو و بودیسـم، زمینه پذیرش زنـدگی در محیط‌هـای متراکم‌تر را فراهم کرده اسـت. در مقابل، در ایـالات متحده باوجود توسـعه صنعتی مشـابه، فرهنـگ فردگرایانـه و تأکید بر حریم خصـوصی، تمایل به سـکونت در محیط‌هـای کم‌تراکم‌تر را تقویت کرده اسـت (Hanke, 1972).

ایـن تفاوت‌هـای فرهنـگی در نحـوه مواجهـه بـا تراکـم را می‌توان در شـهرهای ایران نیز مشـاهده کرد. در سـنت معماری ایـرانی، مفهوم حریم خصـوصی و تفکیک فضاهای درونی و بیـرونی از جایگاه مهـمی برخوردار بوده و ایـن امر ریشـه در ارزش‌های اجتمـاعی و مذهبی جامعه داشـته اسـت (معماریـان و همـکاران، ۱۳۸۹). خانه‌های

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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).

ازاین‌رو، 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. باوجود برخی پژوهش‌های انجام‌شده، مطالعات مرتبط با ارتباط میان تراکم، فرهنگ و ناهنجاری‌های اجتماعی در ایران هنوز محدود است و بخش قابل‌توجهی 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).

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

راهبرد پیشنهادی	معیار / شاخص سنجش	منابع اشاره‌شده
طراحی تراکم و فرم ساختمان‌ها مطابق با ارزش‌ها و سنت‌های فضایی ایرانی	• حفظ حریم خصوصی و فضاهای نیمه‌خصوصی (حیاط، اندرونی) • سطح پذیرش اجتماعی تراکم و ساختمان‌های بلند	معماریان و همکاران، ۱۳۸۹؛ Shirdel et al., 2025
ایجاد توازن میان زندگی جمعی و فردی در محیط شهری	• میزان تعامل همسایگی و حضور خانوادگی • وجود فضاهای مشترک فرهنگی و اجتماعی متناسب با سنت‌ها	Shirdel et al., 2025
کاهش تضاد فرهنگی در تراکم‌سازی	• تطابق طراحی شهری بافرهنگ و الگوی زندگی ایرانی • میزان رضایت ساکنان از کیفیت فضای زندگی و انسجام اجتماعی	Shirdel et al., (2025(2

٤-٤. ناپایداری ناشی از تراکم‌پذیری در شهر کرمان

باتوجه‌به 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 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 قابل‌توجهی 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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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 ظرفیت محدود زیرساخت‌های شهریِ 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. درحالی‌که 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.



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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

در مطالعه‌ای 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.

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 باتکیه‌بر 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 بیشینه‌سازی 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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

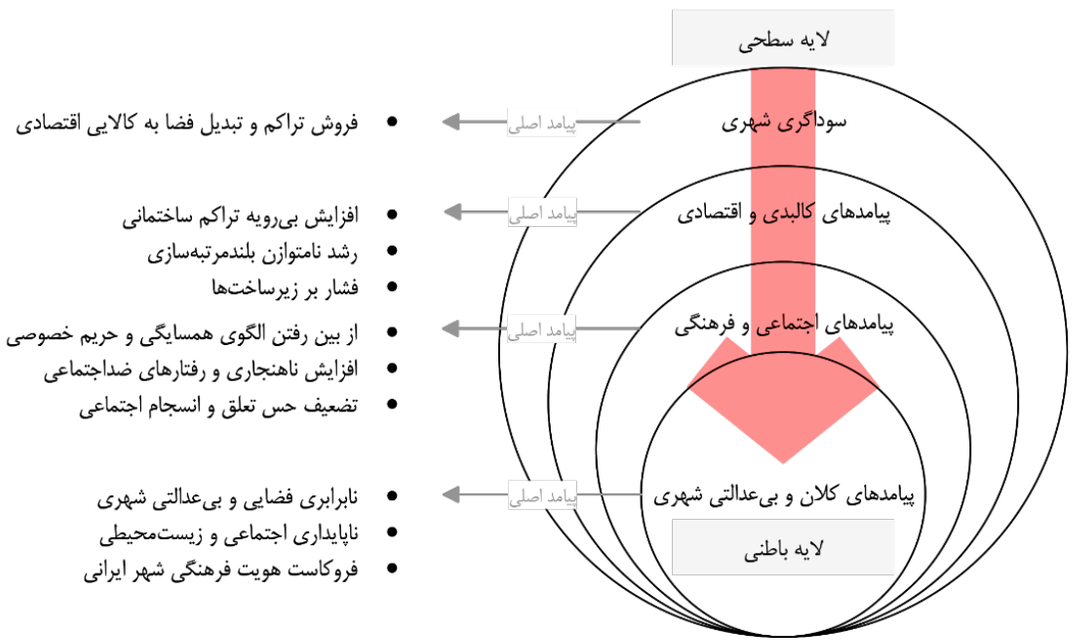
سازوکاری شکل‌گیری الگوهای نابرابر توسعه فضایی و جهت‌گیری گزینشی سرمایه‌گذاری‌های شهری در پهنه‌هایی است که بیشترین بازده اقتصادی را دارند. این روند به‌تدریج موجب تمرکز خدمات، زیرساخت‌ها و امکانات شهری در برخی مناطق و در مقابل، تداوم کم‌برخورداری در سایر مناطق می‌شود.

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 شکل‌گرفته است که بخش محدودی از هزینه‌های ساخت به تأمین زیرساخت‌ها و خدمات عمومی اختصاص‌یافته 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 قابل‌توجهی 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، به‌تدریج به تمرکز فرصت‌های اقتصادی و اجتماعی در برخی مناطق و در مقابل، کاهش کیفیت زندگی در مناطق محروم‌تر منجر می‌شود. ازسوی‌دیگر، 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 درصورتی‌که 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).

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]



شکل ٤. 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

مشـــارکت نویســـندگان: ایده‌پردازی: سید مجید هاشـمی طغرالجـردی؛ روش‌شـناسی: مهـدی خاک‌زند؛ نرم‌افزار مهـدی معافی گِور؛ اعتبارسـنجی: مظفر مهاجری؛ تحلیـل رسـمی: سید مجید هاشـمی طغرالجـردی، مظفر مهاجـری، مهدی خاک‌زنـد، مهدی معافی گِـور؛ تحقیق و بررسی: سید مجید هاشـمی طغرالجـردی، مظفر مهاجری، مهـدی خاک‌زنـد، مهـدی معـافی گِـور؛ منابـع: مظفر مهاجری، مهـدی معافی گِـور؛ مدیریت و تنظیـم داده‌ها: مظفـر مهاجری؛ نـگارش پیش‌نویـس اولیـه: سید مجید هاشـمی طغرالجردی، مظفـر مهاجری، مهـدی خاک‌زند؛ بازبیـنی و ویرایـش متن: مظفـر مهاجری، مهـدی معافی گِـور؛ تصویرسـازی داده‌ها: مهـدی معافی گِـور؛ نظارت: مظفـر مهاجـری؛ مدیریت پـروژه: مظفر مهاجـری و تمام نویســندگان نسخه منتشـر شـده مقاله را مطالعه کرده و با آن موافقـت نموده‌اند.

تأمیـــن مالی: پژوهش هیچ بودجه خـارجی دریافت نکرده است.

تضـــاد منافع: نویســندگان هیچ‌گونه تضـاد منافع را اعلام نمی‌کننـد.

دســـترسی به داده‌ها و مـــواد: داده‌هـای خام پشـتیبانی‌کننده نتایـج این مقالـه در صورت درخواسـت، توسـط نویسـندگان در دسـترس قرار خواهـد گرفت.

References منابع

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.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

Ghadami, M., & Abdolahvand, 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., & Omidi, 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., & Moeini, 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]

Azkia, M. (2000). Sociology of Development. Tehran: Kalameh Publications. [in Persian]

Bemanian, 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.

Dadkhah, 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.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

Pourjafar, M. R., & Adabkhah, M. (2002). The effects of increasing building density on street networks: A case study of the Elahiyeh neighborhood. Urban and Rural Management Journal, 11, 46–53. [in Persian]

Rahaee, 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., & Omidi, 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 Esmaeili, 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., Bershan, 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 Gorooh, 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., Alstäde, V., & Heyman, A. (2021). Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations. Buildings and Cities, 2(1), 378-401.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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 علوم‌انسانی دانشگاه اصفهان. دوره ۱۶، شماره ۲، صص ۱۴۶-۱۲۳.

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 موردمطالعه 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 فریدون‌کنار). مطالعات جغرافیا، عمران و مدیریت شهری. دوره ۱۰، شماره ۳، صص ۱۳۳-۱۱۸.

حسنی، 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

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

دادخواه، ندا. سیدالحسینی، سید مسلم. دانشور، مریم و ثقه‌الاسلامی، 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. تابان‌تراشکار، 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

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 ۴۶-۳۳

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 ۱۴-۵.

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 ازآمار فضایی. جغرافیای اجتماعی شهری، دوره ۱۰، شماره ۱، صص ۲۲۸-۲۱۳.

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

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

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

قدمی، مصطفی. لطفی، صدیقه و خالق‌نیا، 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 تحت‌تأثیر 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 لکسوکلایه، رضا. (۱۴۰۱). تحلیل پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه ۲ تهران. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی. شماره ۶۰، صص ۸۴۲-۸۲۹.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]

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

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

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 طغرالجردی، 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 ۱۰۵-۹۱.

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

نیومن، اسکار. (۱۳۸۷). خلق فضای قابل‌دفاع. ترجمه: فائزه رواقی و کاوه صابر. تهران: طحان.

هاشمی طغرالجردی، 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 ۵۰-۳۹.

[DOI: 10.66224/ciauj.11.1.677]