



## Analysis of the impacts of locational factors and housing value on quality of life in high-density urban areas: A case study of District 10, Tehran

Ali Hosseini<sup>1</sup>  , Ahmad Pourahmad<sup>2</sup> , Zahra Ahadi<sup>3</sup>

1. (Corresponding Author) *Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran*

**Email:** [a.hosseini@ut.ac.ir](mailto:a.hosseini@ut.ac.ir)

2. *Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran*

**Email:** [apoura@ut.ac.ir](mailto:apoura@ut.ac.ir)

3. *Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran*

**Email:** [zahra.ahadi@ut.ac.ir](mailto:zahra.ahadi@ut.ac.ir)

### ARTICLE INFO

Article type:  
Research Article

#### Article History:

Received:

10 July 2024

Received in revised form:

11 October 2024

Accepted:

5 November 2024

Available online:

20 December 2024


#### Keywords:

Quality of life,  
Housing,  
Locational factors,  
Housing value,  
District 10 of Tehran.

### ABSTRACT

In today's urbanized world, the value of housing, influenced by its location and amenities, can reflect the level and quality of residents' lives. This research investigates the satisfaction level of residents in Tehran's District 10 regarding their quality of life, considering locational factors and housing value. A variety of statistical methods were used to assess the quality of life. Results indicate that the quality of life in the district is unsatisfactory, and residents have a low level of satisfaction. Security, educational facilities, accessibility, vitality, transportation, and economic status significantly influence residents' quality of life. Moreover, the location of a dwelling, rather than the dwelling itself, plays a more crucial role in determining quality of life. Economic variables, including residents' income and living expenses, were identified as the most influential factors affecting urban quality of life. Physical and environmental factors and identity followed in terms of importance. This study concludes that to improve the quality of life in densely populated urban areas, targeted interventions should focus on enhancing economic conditions and implementing physical improvements. Additionally, while housing value is a significant factor, it is essential to consider locational factors when developing urban development strategies to improve residents' well-being.

**Citation:** Hosseini, A., Pourahmad, A., & Ahadi, Z. (2024). Analysis of the impacts of locational factors and housing value on quality of life in high-density urban areas: A case study of District 10, Tehran. *Geographical planning of space quarterly journal*, 14 (4), 95-116.

 <http://doi.org/10.30488/gps.2024.365825.3590>



© The Author(s)

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Publisher:** Golestan University Press

## Extended Abstract

### Introduction

Quality of life is derived from the collective experience of a city's residents within their urban environment, considering both subjective and objective aspects. To assess it, both quantitative and qualitative dimensions must be examined simultaneously. The various dimensions of quality of life, including individual well-being, social relations, the urban environment, urban economy, and health, are linked to the social, environmental, and economic aspects of the city. One of the economic dimensions of quality of life is housing and its value. The value of housing is a function of the interactions of various characteristics within the urban system, such that the combination of intrinsic housing characteristics (area, number of floors, number of rooms, etc.) and locational characteristics (access to communication networks, proximity to schools and hospitals, the presence of beautiful landscapes, social fabric, etc.) determines its value and price. Moreover, the value of housing can reflect the features and amenities it possesses, and consequently, based on these characteristics and advantages, can reflect the level and quality of life of residents.

District 10 of Tehran, with an area of 807 hectares, is one of the smallest districts in the city. The physical structure of District 10 presents a uniform and extended landscape of dense buildings. The dilapidated fabric accounts for 38.3% of the district's area and ultimately results in a low quality of residential fabric. The price per square meter of residential land in District 10 of Tehran is slightly lower than the average for Tehran. Given the rising housing prices and renovations, it seems that this has led to the displacement of middle-class groups to this area, which in turn has affected the quality of life of residents. The ultimate goal of this study on quality of life is to assess the level of satisfaction of residents with their quality of life, considering both the intrinsic and locational characteristics of housing.

### Methodology

To analyze the quality of life in District 10 of Tehran, a literature review identified the following indicators: identity, education, security, environmental-physical, transportation, accessibility, economic, and housing value. Residents of District 10 were surveyed to assess their perceived quality of life using a 5-point Likert scale, where 1 represented the lowest level and 5 the highest. To distribute the questionnaire, the district was divided into smaller neighborhoods, and questionnaires were distributed based on population density. A random sampling method was used. The questionnaire's validity was established through content validity, and its reliability was confirmed using Cronbach's alpha, which yielded a coefficient of 0.743 ( $\alpha > 0.7$ , acceptable). For descriptive analysis of variables, descriptive statistics such as frequency distribution, mean, standard deviation, and variance were used. One-way analysis of variance (ANOVA) was used to analyze the quality of life. Additionally, regression analysis and structural equation modeling were used to analyze the impact of locational factors and housing value on quality of life.

### Results and discussion

Based on the research findings, the quality of life in the studied community is low in some indicators such as identity, education, and security. In contrast, indicators like accessibility and housing value are at a medium to high level. Statistical analyses have shown that the mean values of different indicators vary significantly across groups with different levels of quality of life. According to regression results, economic factors, security, environment, and identity have a positive impact on quality of life. However, accessibility has a negative impact. Moreover, among the mentioned indicators, economic factors and security have the greatest impact on quality of life. In summary, economic factors and security are identified as the most important indicators for improving quality of life. This is because improving the economic conditions of residents and increasing income levels, as well as enhancing the

security of neighborhoods in District 10 of Tehran, can significantly improve quality of life. Additionally, accessibility has a negative impact because neighborhoods located in the center or south of Tehran have better access to buses, subways, taxis, shopping centers, and so on. This part of the research demonstrates that the measurement instruments used in the study are reliable and valid. The results of the data analysis indicate that locational factors, especially economic conditions, have a significant impact on people's quality of life.

The results obtained from the research conducted on District 10 of Tehran are significant in several ways. According to previous studies, locational factors were not categorized in the same way, and housing was not examined with both internal and external criteria. In this research, each locational factor was analyzed separately and then in combination with others, and finally, its impact on quality of life was compared with the housing criterion. This research simultaneously examined multiple factors affecting quality of life, whereas most studies in this field only examine one or two factors. Furthermore, this research used robust statistical methods for data analysis, which adds to the credibility of our results. The selection of a specific area with the characteristics mentioned, i.e., one of the most densely populated areas of Tehran with high social diversity, located close to the central part and on major transportation and communication arteries, makes this study particularly relevant for policymakers and urban planners.

### **Conclusion**

Most quality of life indicators in this region are at a low or moderately low level, particularly in the areas of economics, education, security, and transportation. Locational factors such as economic conditions, security, environmental quality, and accessibility to amenities have a significant impact on quality of life. Generally, improving economic conditions and increasing security lead to an increase in quality of life. Housing value is also directly correlated with quality of life.

Higher-value housing typically offers better amenities and quality, consequently enhancing residents' quality of life. Although housing value is important, locational factors like geographic location and accessibility to public facilities have a more significant impact on quality of life. The economic status of individuals has been identified as the most crucial factor affecting quality of life.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**


Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## تحلیل اثرات عوامل مکانی و ارزش مسکن بر کیفیت زندگی در مناطق پرتراکم شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران

علی حسینی<sup>۱</sup> ✉، احمد پوراحمد<sup>۲</sup> , زهرا احدی<sup>۳</sup>

۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. Email: [a.hosseini@ut.ac.ir](mailto:a.hosseini@ut.ac.ir)

۲- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. Email: [apoura@ut.ac.ir](mailto:apoura@ut.ac.ir)

۳- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. Email: [zahra.ahadi@ut.ac.ir](mailto:zahra.ahadi@ut.ac.ir)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

در دوره کنونی شهرنشینی، ارزش مسکن با توجه به ویژگی‌ها و امکانات مکانی می‌تواند منعکس‌کننده سطح و کیفیت زندگی ساکنان باشد. هدف تحقیق حاضر میزان رضایتمندی ساکنان منطقه ۱۰ شهر تهران از کیفیت زندگی با توجه به عوامل مکانی و ارزش مسکن است. در این تحقیق مجموعه‌ای از روش‌های آماری را برای ارزیابی وضعیت کیفیت زندگی مورد استفاده قرار گرفت. با توجه به نتایج می‌توان گفت وضعیت کیفیت زندگی در منطقه در وضعیت نامطلوب قرار دارد و ساکنان رضایت چندانی از کیفیت زندگی خود ندارند. داشتن امنیت کافی، امکانات آموزشی، دسترسی به امکانات، وضعیت سرزندگی، وضعیت حمل‌ونقل، وضعیت اقتصادی افراد عوامل تعیین‌کننده‌ای برای کیفیت زندگی ساکنان محدوده مورد مطالعه است. به بیان دیگر، محل و موقعیت مکانی که مسکن در آن قرار دارد از خود مسکن، اهمیت بیشتری در تعیین کیفیت زندگی دارد. در این تحقیق متغیرهای اقتصادی همچون درآمد افراد ساکن در منطقه و هزینه‌های زندگی آنان بیشترین عامل اثرگذار بر کیفیت زندگی شهری مشخص شد. سپس شاخص‌های کالبدی-محیطی و هویت به ترتیب بالاترین اهمیت‌ها را برای کیفیت زندگی منطقه مورد مطالعه دارند. این مطالعه نتیجه می‌گیرد که برای افزایش کیفیت زندگی در مناطق پرتراکم شهری، مداخلات هدفمند باید بر بهبود شرایط اقتصادی و افزایش اقدامات کالبدی متمرکز شود. علاوه بر این، درحالی‌که ارزش مسکن یک عامل مهم است، در نظر گرفتن عوامل مکانی هنگام ارائه راهبردها توسعه شهری برای بهبود رفاه ساکنان ضروری است.

### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

### تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۴/۲۰

### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۰۷/۰۹

### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۳/۰۸/۱۵

### تاریخ چاپ:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

### واژگان کلیدی:

کیفیت زندگی،

مسکن،

عوامل مکانی،

ارزش مسکن،

منطقه ۱۰ شهر تهران.

**استناد:** حسینی، علی؛ پوراحمد، احمد و احدی، زهرا. (۱۴۰۳). تحلیل اثرات عوامل مکانی و ارزش مسکن بر کیفیت زندگی در مناطق پرتراکم

شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۴ (۴)، ۹۵-۱۱۶.

 <http://doi.org/10.30488/gps.2024.365825.3590>

ناشر: انتشارات دانشگاه گلستان

© نویسندگان



## مقدمه

کیفیت زندگی شهری یکی از شهری دغدغه بسیاری از مردم و برنامه‌ریزان شهری است. مطالعه این مفهوم بر پایه این فرضیه بنیادین استوار است که محیط اجتماعی و فیزیکی می‌تواند در خوشبختی و رفاه مردم ساکن در یک محل تأثیرگذار باشد. جوهره اصلی این مفهوم، تأمین و ارضای هم‌زمان نیازهای مادی و معنوی انسان است ( Hosseini et al., 2023). رویکرد کیفیت زندگی شهری، تلاشی برای ایجاد شهر سالم و فراهم کردن خدمات شهری مناسب و در دسترس برای همگان در چارچوب پایداری و ایجاد احساس رضایت است (حسینی و صابری، ۱۴۰۲). در دهه‌های اخیر نیز به دلیل گسترش کالبدی شهرها و افزایش جمعیت، مفهوم کیفیت زندگی توجهات بسیاری را به خود جلب کرده است. در پی این رشد و گسترش، محیط اجتماعی و فیزیکی بر رفاه ساکنان تأثیر گذاشته و سطح و کیفیت زندگی آنان دستخوش تغییر شده است.

کیفیت زندگی را می‌توان تصورات افراد از موقعیت خود در زندگی، با توجه به محتوای فرهنگی و ارزش‌های نظامی که در آن زندگی می‌کنند و در رابطه با اهداف، استانداردها و نگرانی آن‌ها تعریف کرد. همچنین خانواده، جامعه، محل تولد، خاطرات فردی، جمعی و تاریخی نیز در این دیدگاه که چه چیزی در تعریف کیفیت زندگی مهم و تعیین‌کننده است، تأثیرگذار خواهند بود (Massam, 2002). همچنین آن به‌عنوان معیاری برای تعیین رضایت و عدم رضایت افراد و گروه‌ها از ابعاد مختلف زندگی (حاتمی‌نژاد و محمدی کاظم‌آبادی، ۱۳۹۶) و به‌عنوان منعکس‌کننده جنبه‌های فردی و جمعی زندگی تلقی می‌شود (Higgins, 2011) که هدف نهایی آن تأمین و ارضای توأمان نیازهای مادی و معنوی انسان است (حاتمی‌نژاد و محمدی کاظم‌آبادی، ۱۳۹۶). کیفیت زندگی برگرفته از تجربه مشترک ساکنان شهر از محیط شهر با توجه به جنبه‌های ذهنی و عینی است (رضایی و آسیابانی، ۱۳۹۷) که جهت ارزیابی آن، باید ابعاد کمی و کیفی را هم‌زمان موردبررسی قرار داد. به‌عبارت‌دیگر می‌توان گفت شاخص‌های عینی شامل توصیف محیطی است که مردم در آن زندگی و کار می‌کنند. مسائلی مانند سطح مراقب‌های بهداشتی، جرم و جنایت، آموزش و پرورش، امکانات تفریحی و مسکن را در برمی‌گیرد. شاخص‌های ذهنی توصیف روش‌هایی است که مردم شرایط اطراف خود را ارزیابی می‌کنند (بوستانی و همکاران، ۱۳۹۱). ابعاد متفاوت کیفیت زندگی که شامل رفاه فردی، روابط اجتماعی، محیط شهری، اقتصاد شهری و سلامتی است به جنبه‌های اجتماعی، محیطی و اقتصادی شهر مرتبط است (Hardi, 2006) و یکی از ابعاد اقتصادی کیفیت زندگی، مسکن و ارزش آن است. ارزش مسکن تابعی از تعاملات ویژگی‌های مختلف سیستم شهری است به‌گونه‌ای که با ترکیب ویژگی‌های درونی مسکن (مساحت، تعداد طبقات، تعداد اتاق‌ها و غیره) و ویژگی‌های مکانی (دسترسی به شبکه‌های ارتباطی، نزدیکی به مدرسه و بیمارستان، وجود چشم‌اندازهای زیبا، بافت اجتماعی و غیره) ارزش و قیمت آن تعیین می‌شود. همچنین ارزش مسکن می‌تواند بیانگر ویژگی‌ها و امکاناتی باشد که دارا است و به‌تبع آن ویژگی‌ها و امتیازات خود، می‌تواند منعکس‌کننده سطح و کیفیت زندگی ساکنان نیز باشد.

منطقه ۱۰ شهر تهران طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ دارای جمعیتی معادل ۳۲۶۸۸۵ نفر می‌باشد و با دارا بودن مساحتی معادل ۸۰۷ هکتار از کوچک‌ترین مناطق شهر تهران به شمار می‌رود. ساختار کالبدی منطقه ۱۰ شهر تهران که منبعث از خصلت مسکونی آن است چشم‌اندازی یکنواخت و امتدادی از ساختمان‌های فشرده را ایجاد کرده است. بافت فرسوده ۳۸٫۳ درصد از مساحت منطقه را به خود اختصاص داده است و در نهایت کیفیت نازل بافت مسکونی را رقم زده است. همچنین ترکیب معابر نفوذناپذیر (با اختصاص ۵۲ درصد از معابر به خود) با بافت شطرنجی و یکنواخت منطقه، چشم‌اندازی بسته را ایجاد کرده است. از دیگر ویژگی‌های منطقه سابقه قدمت و سکونت بالا، وجود فضاهای عمومی،

فرهنگی و تفریحی در جنوب منطقه و وجود فضاهای تجاری-فراغتی در محور رودکی می‌باشد. کیفیت زندگی شامل ابعاد گوناگون اجتماعی، فیزیکی و اقتصادی است که یکی از ابعاد اقتصادی کیفیت زندگی، مسکن و ارزش آن است که سنجش کیفیت زندگی در این تحقیق با تأکید بر عوامل مکانی و ارزش مسکن انجام می‌پذیرد؛ بدین صورت که با ترکیب ویژگی‌های درونی مسکن (مساحت، تعداد اتاق‌ها و غیره) و ویژگی‌های مکانی (دسترسی به شبکه‌های ارتباطی، وجود چشم‌اندازهای زیبا، بافت اجتماعی و غیره) عوامل مکانی و ارزش مسکن در سنجش کیفیت زندگی لحاظ می‌شود. با مدنظر قرار دادن نقش مسکن در فهرست هزینه کرد خانوارها، می‌توان دریافت این کالا بیش از هر چیز دیگری در معیشت و کیفیت زندگی افراد تأثیر دارد. قیمت مسکن در شهر تهران در سه سال گذشته نزدیک به دو برابر شده است که میانگین قیمت آن در هر مترمربع برای شهر تهران در سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ به ترتیب ۸۲، ۱۳۰ و ۲۵۰ میلیون ریال برآورد شده که برای این منطقه مورد مطالعه در سال ۱۳۹۹، دویست میلیون ریال می‌باشد. همان‌طور که ملاحظه می‌شود قیمت هر متر آن برای این منطقه کمی کمتر از میانگین شهر تهران است و از طرفی در سال‌های اخیر موج نوسازی بافت‌های فرسوده شدت بیشتری گرفته که این نوسازی برای منطقه ۱۰ شهر تهران تا پایان سال ۱۳۹۸، ۵۶ درصد برآورد شده است (سالنامه آماری شهر تهران، ۱۳۹۹). با توجه به افزایش قیمت مسکن و نوسازی‌های صورت گرفته به نظر می‌رسد این امر موجب جابه‌جایی اقشار متوسط نشین به این منطقه شده و همین امر بر کیفیت زندگی ساکنان تأثیر داشته است. هدف نهایی مطالعه کیفیت زندگی در این تحقیق این است که با توجه به ویژگی‌های درونی مسکن و مکانی میزان رضایت ساکنان منطقه از کیفیت زندگی سنجیده شود.

## مبانی نظری

### کیفیت زندگی

کیفیت زندگی به‌عنوان یک ساختار گسترده و جامع مفهوم‌سازی می‌شود. کیفیت زندگی به‌عنوان یک مفهوم گسترده و جامع نشان‌دهنده چگونگی زندگی خوب در زندگی یک شخص (Robertson et al., 2020) و معیاری برای سنجش میزان رضایت از جنبه‌های مختلف زندگی می‌باشد (Seik, 2000; Hosseini et al., 2023). تعریف کیفیت زندگی همیشه چالش برانگیز بوده و رویکردهای بسیاری برای تعریف آن وجود دارد (Karimi and Brazier, 2016) و به دلیل فقدان تعریف عملیاتی واحد از آن با واژه‌های دیگری همچون بهزیستی، سطح زندگی، استاندار زندگی، رضایت‌مندی از زندگی و خشنودی همراه می‌شود (غفاری و همکاران، ۱۳۹۱). به‌عبارت‌دیگر می‌توان گفت کیفیت زندگی مفهومی چندبعدی و متأثر از زمان و مکان، ارزش‌های فردی و اجتماعی است (احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۴).

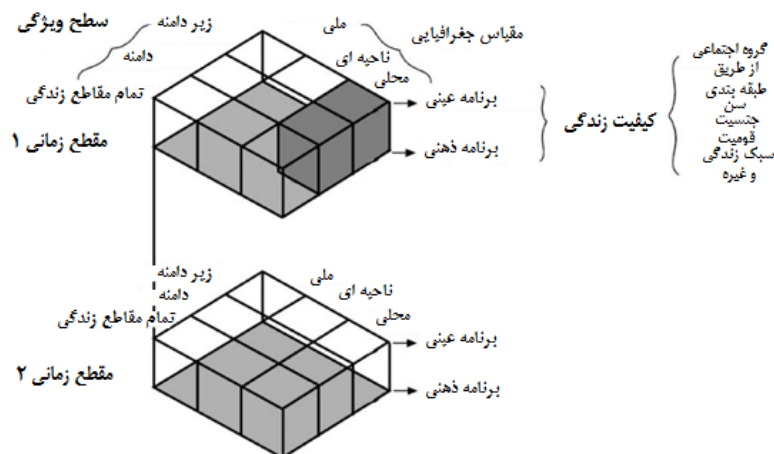
مفهوم کیفیت زندگی بیش از نیم‌قرن است که در میان محققان رشته‌های مختلف مورد پژوهش قرار گرفته است و از آنجاکه بر هر جنبه‌ای از هستی ما تأثیر می‌گذارد، مهم تلقی می‌شود (Florida, 2008). بسیاری از محققان پذیرفته‌اند که کیفیت زندگی مفهوم چندبعدی و پیچیده شامل ارزیابی‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت و همچنین شناختی، روانی-عاطفی زندگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی (Serag El Din et al., 2013; Mao and Wang, 2020) یا چندین حیطه از زندگی مانند کمیت، کیفیت و دسترسی به خدمات عمومی و تسهیلات (Ülengin et al., 2001; Keles, 2011; Biagi, Ladu and Meleddu, 2018) که نسبی و وابسته به زمان، مکان و درک ارزش‌های افراد است (Epley and Menon, 2008; Wann-Ming, 2019). کیفیت زندگی در مناطق شهری به‌عنوان یک ویژگی کلیدی تعیین‌کننده توانایی آن‌ها برای جذب سرمایه انسانی، افزایش دید بین‌المللی و تضمین آسایش ساکنان در نظر گرفته می‌شود. از طرفی دیگر کمیت، کیفیت و دسترسی به خدمات و امکانات عمومی را برجسته می‌کنند. این عناصر نسبی و وابسته به زمان،

مکان و درک ارزش‌های افراد هستند (Shahraki et al., 2020; Hosseini et al., 2023; حسینی و صابری، ۱۴۰۱). برخی تحقیقات به‌طور عمده بر موضوعات گسترده‌ای از جمله سلامت جسمی و روحی فردی، بهزیستی، خوشبختی، رضایتمندی، رفاه، کار، امکان مقرون‌به‌صرفه بودن محل سکونت، بیکاری، محیط‌زیست، روابط اجتماعی، سیاسی و فرهنگی، اخلاق اجتماعی و زندگی در میان دیگران متمرکز شده است (Moons et al., 2006; Kullenberg and Nelhans, 2015; Faria et al., 2018; Lau, Lai and Ho, 2018; Papachristou and Rosas-Casals, 2019; Arraras et al., 2019; Geng et al., 2020; Chica-Olmo, Sánchez, Sepúlveda-Murillo, 2020).

در کیفیت زندگی دو سطح کلی مطرح است. سطح اول به شاخص‌های ذهنی یعنی کیفیت درک شده زندگی و ویژگی‌های درون‌زای جمعیت ساکن مانند وضعیت، جنسیت، سن، تحصیلات، فرهنگ و قومیت که نتیجه آن رضایت از حوزه شخصی خانواده، دوستان، همسر و خود اشاره دارد. در سطح دوم محیط اجتماعی گسترده‌تر شامل مسکن، مدارس، خدمات، ایمنی و امنیت، جاده‌ها و حمل‌ونقل و ویژگی‌های برون‌زا محیط‌های ساخته‌شده و طبیعی مطرح است (Costanza Costanza et al., 2007; Darkey and Visagie, 2013). دسته دوم شاخص‌های عینی مربوط به حقایق قابل مشاهده هستند که غالباً در مرحله اولیه اندازه‌گیری کیفیت زندگی از داده‌های رسمی دولت به دست می‌آیند (Lee, 2008). بر اساس سلسله‌مراتب نیازهای مازلو، ارضای هر تقاضا باید بر اساس شرایط عینی خاص باشد و میزان ارضای تقاضا مستقیماً بر ادراک ذهنی افراد تأثیر می‌گذارد (Wang and Zhou, 2023).

پاسینو (۲۰۰۳) از منظر جغرافیایی اجتماعی به کیفیت محیط شهری و رفاه انسان، چارچوب پنج بعدی را برای مطالعه کیفیت زندگی ارائه و عمده‌ترین مسئله مفهومی و روش‌شناختی مرتبط با کیفیت تحقیقات زندگی شامل ابعاد عینی، ذهنی، زمان، ویژگی حوزه، مقیاس جغرافیایی و گروه اجتماعی را مورد بررسی قرار می‌دهد (شکل ۱). در هر برش زمانی ترازهای عینی و ذهنی کیفیت زندگی مشاهده می‌شود که هر کدام در مقیاس‌های جغرافیایی و سطوح ویژه قرار می‌گیرد. کیفیت زندگی یک سازوکار روان‌شناختی و فیزیولوژیکی داخلی وجود دارد که احساس رضایت را ایجاد می‌کند و پدیده‌های بیرونی که آن سازوکار را درگیر می‌کنند. باین‌حال ادراکات افراد از هر دو شاخص عینی و ذهنی از سطح تجربه فردی تا عمومی متفاوت است. مارانس و استیمسان<sup>۲</sup> (۲۰۱۱) در ارتباط با چارچوب پاسینو اظهار می‌کنند که سطوح ویژه رضایت در طیف وسیعی از حوزه‌های مهم زندگی و همچنین رضایت از حوزه‌های شهری را مفهوم‌سازی می‌کند. لی (۲۰۰۸) مدل مفهومی برای سنجش کیفیت زندگی بر اساس ابعاد خدمات اجتماعی، رضایتمندی از محله، شرایط اجتماعی، ارزیابی محیطی و وابستگی محله ارائه کرده است. کیفیت زندگی از نظر وی از پنج بعد تشکیل شده است این‌یک روند کاملاً معمول در تدوین مدل مطالعات در زمینه کیفیت زندگی می‌باشد. هاردی<sup>۳</sup> در سال (۲۰۰۶) ابعاد متفاوت کیفیت زندگی را در پنج بعد رفاه فردی، روابط اجتماعی، محیط، اقتصاد و سلامت شهری دسته‌بندی می‌کند که به جنبه‌های فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شهر مرتبط است. برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران باید بدانند مردم چه می‌خواهند تا از این طریق بتوانند حمایت لازم را برای آن‌ها فراهم آورند. چنین مسئله‌ای با توجه به مکان‌ها، جوامع و زمان‌های متفاوت تعیین می‌شود. بدیهی است که بسیاری از این اطلاعات مستلزم این هستند که ما از شاخص‌های ذهنی علی‌رغم محدودیت‌های آن، استفاده کنیم. جامعیت شاخص‌ها درک بهتر از وضعیت کیفیت زندگی فراهم می‌آورد. تلاش‌های زیادی توسط محققان و نهادهای بین‌المللی برای تدوین شاخص‌های کیفیت زندگی برای سطح شهر انجام شده است.

1. Pacione
2. Marans & Stimson
3. Lee
4. Hardi



شکل ۱. ساختار پنج بعدی برای تحقیقات کیفیت زندگی (Pacione, 2003)

## مکان

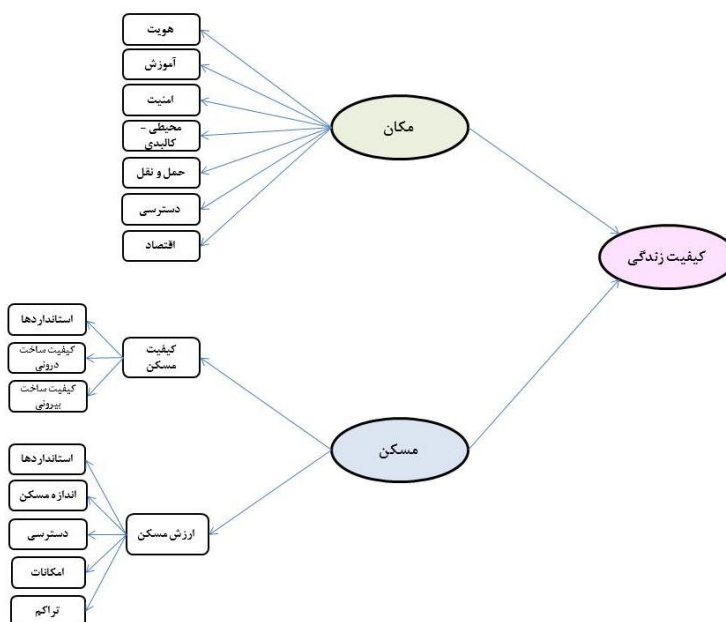
مکان، فضایی است که برای فرد یا گروهی از مردم واجد معانی باشد. مردم با توجه به ادراکاتی که محیط برایشان ایجاد می‌کند نسبت به آن واکنش نشان می‌دهند. به عبارت دیگر مکان ویژگی‌های گوناگونی را شامل می‌شود که تمام این ویژگی‌ها، پهنه متنوعی از معانی بالقوه آن را می‌سازند. لینچ در کتاب تئوری شکل شهر، معنای مکان را حاصل رابطه بین عناصر فضا با ساختارهای ذهنی مشاهده‌گر می‌داند. الگوهای ذهنی در تعریف لینچ دربرگیرنده تمام مفاهیم و ارزش‌هایی است که شامل فرهنگ، منش، موقعیت، تجربه و غیره استفاده‌کنندگان از فضا است (وحدت و همکاران، ۱۳۹۷). مکان خاص است، زیرا می‌توان آن را به‌عنوان یک فرا مفهوم در نظر گرفت که داستان‌های خاص را در یک مفهوم کلی‌تر، یعنی فضا (موقعیت) توصیف می‌کند (Cabrera-Barona & Merschdorf, 2018). رلف<sup>۱</sup> (۱۹۷۶) بیان می‌کند در زندگی روزمره، مکان‌ها به‌عنوان تمامیت‌های مستقل و مشخص قابل‌تعریف در قالب موقعیت یا شکل ظاهر تجربه نمی‌شوند بلکه ترکیبی از جا، منظر، آیین، جریان روزمره، افراد دیگر، تجربه شخصی، اهمیت و پاسداری از خانه و زمینه‌ای برای سایر مکان‌ها هستند. چیلدرز<sup>۲</sup> (۲۰۰۸) در ارتباط با محتوا و معنای مکان، پنج عامل محیط کالبدی، فعالیت‌ها، مردم، شخص و کنترل محیطی را در این زمینه مطرح می‌کند. گیفورد<sup>۳</sup> (۲۰۰۲) عوامل معنایی، مکان را در سه دسته عوامل شخصی، عوامل فیزیکی و عوامل فرهنگی مکان دسته‌بندی و ارائه می‌کند. شولتز<sup>۴</sup> (۲۰۰۵) کاراکترهای مؤثر در ایجاد معنای مکان را مفاهیمی کیفی می‌داند و در سه دسته ویژگی‌های طبیعی، ویژگی‌های وحی و معنوی و ویژگی‌های انسانی تقسیم‌بندی می‌کند. ویژگی‌های طبیعی کیفیت‌های اشیاء و مصالح را در برمی‌گیرند، ویژگی‌های انسانی به روابط و تعاملات اجتماعی و رفتاری انسان می‌پردازند و ویژگی‌های معنوی بر ارزش‌ها و اعتقادات بشری اشاره دارند. در یک رویکرد اجتماعی-فرهنگی، مکان‌ها به‌عنوان محصولات حاصل از روابط و شیوه‌های اجتماعی و همچنین حاصل تولید فضا در یک موقعیت خاص، شامل برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری‌های ثابت به لحاظ فضایی در نظر گرفته می‌شوند (Røe, 2014).

1. Relph  
2. Childers  
3. Gifford  
4. Schultz

## ارزش مسکن

مسکن از اساسی‌ترین نیازهای بشر و یکی از عوامل توسعه می‌باشد که به‌عنوان فضای سکونت مناسب باید آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای و غیره را فراهم سازد و متناسب با توان مالی خانوار باشد (فنی و همکاران، ۱۳۹۶). سازمان بهداشت جهانی مسکن را به‌عنوان محیطی توصیف می‌کند که شامل ساختار فیزیکی مورد استفاده سرپناه، خدمات، تجهیزات، وسایل مورد نیاز برای سلامت جسمی-روانی و رفاه اجتماعی خانواده و افراد است. در ایران بر اساس اصل ۴۳ و ۳۱ قانون اساسی، داشتن سرپناه مناسب و ایده آل حق هر خانواده ایرانی است و مسکن مناسب به‌صرف داشتن یک سرپناه نیست؛ بلکه مسکن مناسب باید دارای عواملی باشد که از جمله می‌توان به شرایط نورگیری، بهداشت محیط، استحکام سازه و اصول معماری و شهرسازی اشاره کرد تا بتواند به رشد و تعالی ارزش‌های انسانی و اجتماعی کمک کند (زیاری و فلاح‌پیشه، ۱۴۰۱). اگر کمبود آن حس شود، بحران‌های جدی و زیادی را در یک جامعه پایدار به‌دنبال خواهد داشت (حسینی و یولیه سن‌ونسان، ۱۴۰۲). بنابراین، امکانات رفاهی مانند دفع زباله، تأمین آب، دسترسی به جاده‌ها و سرویس‌ها و خدمات مکان به این معنی است که پیوندهای ویژه بین زیرساخت اقتصادی و اجتماعی مانند آموزش، بهداشت و تفریح وجود دارد و تمامی آن‌ها بخش‌هایی از یک بسته خدماتی هستند که با عنوان مسکن شناخته می‌شوند. مسکن به‌عنوان یکی واحد زیست‌محیطی تأثیر عمیقی بر سلامت، بهره‌وری، رفتار اجتماعی، رضایت و رفاه عمومی جامعه دارد که می‌تواند ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی یک جامعه را منعکس کند؛ زیرا بهترین شواهد فیزیکی و تاریخی تمدن یکی کشور محسوب می‌شود (Omole, 2010; Mirkatouli et al., 2018). از طرفی برخی محققان رضایتمندی سکونتی را درجه رضایت فرد از وضعیت سکونتی کنونی فرد می‌داند و آن را روشی غیراقتصادی و اصولی در جهت ارزیابی کیفیت مسکن می‌داند (حسینی و صابری، ۱۴۰۲ الف).

ارزش مسکن متأثر از فاصله جغرافیایی از تأسیسات و امکانات رفاهی است (Barinkley and Leach, 2019)؛ که سطوح اهمیت و تأثیر امکانات رفاهی و سایر ویژگی‌های محلی بر ارزش مسکن ممکن است در طول زمان تغییر کند. ویژگی‌هایی مانند تعداد اتاق خواب، دسترسی مناسب به مدرسه یا فرصت‌های شغلی در سطح نیازها دسته‌بندی می‌شوند که جزو الزامات اساسی هستند؛ درحالی‌که ویژگی‌هایی همچون نزدیکی به پارک و رستوران جزو ترجیحات محسوب می‌شوند و به‌عنوان عوامل مطلوب نه کاملاً ضروری در نظر گرفته می‌شوند (Li and Wei, 2020) که تأثیرگذاری هر یک از این عوامل بر ارزش مسکن با توجه به اینکه در کدام یک از دسته‌بندی خدمات قرار می‌گیرند متفاوت خواهد بود. در این تحقیق عوامل مکانی و مسکن دو متغیر تأثیرگذار بر کیفیت زندگی در نظر گرفته شده‌اند. جهت سنجش این تأثیر، شاخص‌های عوامل مکانی و مسکن شناسایی شدند. ابعاد مکانی شامل هویت، آموزش، امنیت، حمل‌ونقل، دسترسی، عوامل محیطی-کالبدی و اقتصادی هستند؛ مسکن نیز در دو بعد کیفیت مسکن و ارزش مسکن مورد بررسی قرار گرفت بدین‌صورت که برای بعد کیفیت، استانداردهای مسکن و کیفیت ساخت درونی و بیرونی، و همچنین برای بعد ارزش مسکن، استانداردهای مسکن و اندازه آن، دسترسی، تراکم و امکانات مسکن مورد ارزیابی قرار گرفت (شکل ۲).



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

## روش پژوهش

پژوهش حاضر بر اساس هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی است. به منظور گردآوری داده‌ها از ابزار پرسش‌نامه بهره گرفته شد. برای تحلیل کیفیت زندگی در منطقه ۱۰ شهر تهران، بر پایه مطالعات در ادبیات تحقیق شاخص‌های هویت، آموزش، امنیت، محیطی-کالبدی، حمل‌ونقل، دسترسی، اقتصادی و ارزش مسکن شناسایی شدند (جدول ۱)، سپس بر اساس متغیرها، سؤال‌های پرسشنامه تدوین شدند. نظر ساکنان منطقه ۱۰ شهر تهران کیفیت زندگی بر حسب طیف پنج مقیاسی لیکرت گردآوری شد که عدد ۱ نشان‌دهنده بسیار کم و عدد ۵ نشان‌دهنده بسیار زیاد می‌باشد. جامعه آماری این تحقیق ساکنان منطقه ۱۰ شهر تهران می‌باشد که برای توزیع پرسشنامه، منطقه به واحدهای جزئی‌تر محله تقسیم شد و با توجه به تراکم جمعیت محلات پرسش‌نامه توزیع گردید. حجم نمونه با توجه به شرایط همه‌گیری کرونا، ۲۴۰ نفر در نظر گرفته شد و نمونه‌گیری نیز به شیوه تصادفی می‌باشد، قابلیت اعتبار پرسشنامه به کمک روایی محتوایی به دست آمد و پایایی پرسشنامه توسط آزمون آلفای کرونباخ با  $0.743$  ( $0.7 > \alpha$ ) قابل قبول تأیید شد. از آنجاکه این تحقیق تحلیل کیفیت زندگی با تأکید بر عوامل مکانی و ارزش مسکن است، نتایج و یافته‌های حاصل از پرسشنامه در نرم‌افزار SPSS و Smart PLS تحلیل شد. برای تحلیل توصیفی متغیرها، از آمار توصیفی شامل درصد فراوانی، میانگین، انحراف معیار و واریانس استفاده شد. جهت تحلیل کیفیت زندگی از آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه (ANOVA) بهره گرفته شد؛ همچنین برای تحلیل تأثیر عوامل مکانی و ارزش مسکن بر کیفیت زندگی از رگرسیون و مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شد.

## جدول ۱. شاخص‌ها و گویه‌های تحقیق

شاخص	گویه	منبع
هویت	اعتماد به ساکنین	d'Acci, 2019; Zanganeh Shahraki et al., 2020; Dorostkar et al., 20; Siazfzadeh et al., 2018;
	تعلق خاطر به محله مسکونی خود	
	اطلاع از رخدادهای مهم در محله خود	
	میزان ارتباط با همسایگان	

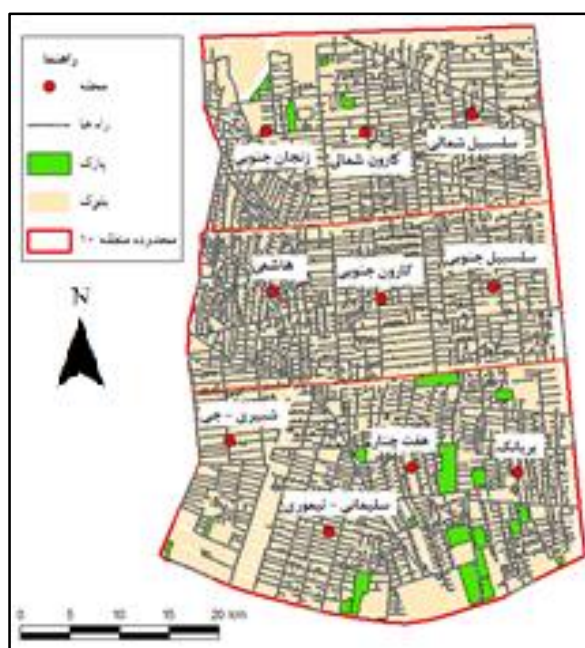
Hosseini et al., 2023	برخورداری از زمان اوقات فراغت کافی وجود فضای کافی برای گذراندن اوقات فراغت در محله	
d'Acci, 2019; Shahraki et al., 2020; Hosseini, Finn and Momeni, 2023; Hosseini et al., 2023	کارایی نظام آموزش و پرورش در محله فاصله محل سکونت از مدرسه رضایت از فضا و مساحت مدرسی که فرزندان شما در آن تحصیل می کنند گسترده‌گی و تنوع خدمات و امکانات آموزشی در محله	آموزش
Shahraki et al., 2020; Siazfzadeh et al., 2018; Hosseini et al., 2023	امنیت در مسیرهای اصلی محله امنیت در مسیرهای فرعی محله امنیت در بوستان ها و پارک های محله امنیت در ساعات پایانی شب در محله امنیت در مراکز عمومی (مراکز خرید، بازارچه و غیره) پاسخگویی در رفع آسیب های اجتماعی هم چون تکدی گری، کودکان کار، اعتیاد و غیره دفع فاضلاب خانگی (آب حمام، آشپزخانه و غیره) به وسیله چاه های جذبی مطلوبیت آب مصرفی مناسب بودن وضعیت جمع آوری زباله و نظافت در محله همکاری در جداسازی زباله و پسماند وجود حیوانات موذی (موش، حشرات بیماری زا و ... ) در محله	امنیت
Streimikiene 2015; d'Acci, 2019; Zanganeh Shahraki et al., 2020; Dorostkar et al., 2019; Hosseini, Finn and Momeni, 2023; Hosseini et al., 2023	رعایت استاندارد روشنایی معابر در محله برخورداری محله از فضای پیاده و پیاده روی آلودگی صوتی در محله آلودگی هوا در محله سطح تعادل بین جمعیت و منابع (مانند وجود فضای سبز کافی فضای مسکونی کافی و غیره) موافقت با افزایش تراکم ساختمانی در محله رضایت از بافت فعلی محله	محیطی - کالبدی
Zanganeh 2018; Koohpeyma et al., 2020; Hosseini et al., 2023	مناسب بودن وضعیت جریان ترافیک در محله مناسب بودن وضعیت پارکینگ (عمومی، شخصی، کنار خیابان و غیره) در محله تناسب بین طول زمان سفر بین محل کار و سکونت دسترسی به مراکز خرید (مغازه های خرید مایحتاج روزانه، میدان تره بار و غیره)	حمل و نقل
Shahraki et al., 2020; Dorostkar et al., 2019; Hosseini et al., 2023	دسترسی به مراکز آموزشی (آموزشگاه های علمی، آموزشگاه های فنی و حرفه ای و غیره) در محله دسترسی به مراکز فرهنگی و هنری (سرای محله، فرهنگسرا و غیره) در محله دسترسی به مراکز تفریحی و ورزشی (باشگاه، زمین های بازی و غیره) در محله دسترسی به فضای سبز عمومی (پارک، بوستان، پارک جنگلی و غیره) در محله دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی (بیمارستان، درمانگاه و غیره) در محله سرعت پاسخگویی و حضور به هنگام اورژانس، آمبولانس، آتش نشانی و پلیس هنگام بروز حوادث	دسترسی
d'Acci, 2019; Shahraki et al., 2020; Hosseini, Finn and Momeni, 2023; Hosseini et al., 2023	تأمین هزینه نیازهای پایه (مانند خوراک، پوشاک و مسکن و غیره) مناسب بودن هزینه اجاره بهای واحد مسکونی تعادل بین درآمد و هزینه های زندگی شما تناسب سطح درآمدی افراد محله با زندگی مناسب بودن بهای خدمات آموزشی در محله ارزیابی خدمات بانکی (عابر بانک خدمات الکترونیکی و غیره) در محله افزایش قیمت مسکن در محله نسبت به سال قبل میزان پیش بینی افزایش قیمت مسکن در سال های آتی	اقتصادی
Moolla and Block, 2011; Dorostkar et al., 2019; Jim and Chen 2006; Brinkley and Leach, 2019; Ibeas et al., 2012; Zainal et al., 2012; Streimikiene 2015; Dorostkar et al., 2019; Zanganeh Shahraki et al.,	میزان رعایت استانداردهای مسکن مانند ضد زلزله، عایق های حرارتی و غیره در واحد مسکونی مناسب بودن اندازه مسکن فاصله واحد مسکونی از جاده اصلی نزدیکی واحد مسکونی به حمل و نقل عمومی (ایستگاه مترو، اتوبوس و غیره) نزدیکی واحد مسکونی به محل کار نزدیکی واحد مسکونی به مراکز فروش نزدیکی واحد مسکونی به خیابان ها و تقاطع های اصلی	ارزش مسکن

2020; Li et al., 2020

نزدیکی واحد مسکونی به اماکن مذهبی
میزان مناسب و مقاوم بودن نوع ساخت بیرونی واحد مسکونی
میزان مناسب بودن کیفیت مصالح بیرونی واحد مسکونی
مناسب بودن ساخت درونی (مانند نورگیری، شکل قرارگیری، تهویه) واحد مسکونی
رضایت از تعداد اتاق‌ها در واحد مسکونی
رضایت از فضای آشپزخانه واحد مسکونی
رضایت از سکونت در طبقه مسکونی

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۰ شهرداری تهران، در محدوده مرکزی شهر و در مجاورت تهران ناصری قرار گرفته است. منطقه ده با ۸۱۷ هکتار مساحت، کوچک‌ترین منطقه شهرداری تهران بعد از منطقه هفده محسوب شده و دارای سه ناحیه و ده محله می‌باشد. جمعیت منطقه در حدود ۳۲۷ هزار نفر و با تراکم ناخالص جمعیتی حدود ۴۰۰ نفر در هر هکتار بوده که از این حیث، از پرتراکم‌ترین مناطق شهر تهران در بین مناطق ۲۲ گانه محسوب و تراکم جمعیتی آن چهار برابر حد استاندارد و دو برابر میانگین تراکم در شهر تهران است (شهرداری تهران، ۱۴۰۰). این منطقه از شمال به خیابان آزادی از تقاطع خیابان نواب تا خیابان زنجان، از جنوب به خیابان قزوین از تقاطع با خیابان نواب تا تقاطع خیابان امیری، از شرق به خیابان نواب از تقاطع آزادی تا خیابان قزوین و از غرب به خیابان‌های شهیدان و هرمان محدود می‌شود. همچنین این منطقه از شمال با منطقه ۲، از جنوب با منطقه ۱۷، از غرب با منطقه ۹ و از شرق با منطقه ۱۱ هم مرز می‌باشد. این منطقه به‌مانند جزیره‌ای میان دو شاهراه نواب صفوی و یادگار امام و دو خیابان آزادی و قزوین قرار گرفته است. منطقه ۱۰ از حیث موقعیت در فاصله مناسبی از مرکز شهر و بازار تهران قرار گرفته و از طریق شریان‌های درون‌شهری نظیر نواب صفوی، یادگار امام، خیابان‌های آزادی، قزوین و امام خمینی (ره) دسترسی مناسبی به سطح شهر تهران دارد. سابقه شکل‌گیری منطقه ۱۰ با توجه به قدمت قدیمی‌ترین محلات منطقه، به سال ۱۳۰۶ بازمی‌گردد و تا سال ۱۳۵۳ که جدیدترین محلات منطقه شکل می‌گیرد در حال توسعه بوده است. این منطقه دارای ۳ ناحیه و ۱۰ محله به نام‌های زنجان جنوبی، کارون شمالی، سلسبیل شمالی، هاشمی، کارون جنوبی، سلسبیل جنوبی، شبیری-جی، سلیمانی تیموری، هفت‌چنار و بریانک می‌باشد (شکل ۳).



شکل ۳. نقشه محدوده مورد مطالعه، منطقه ۱۰ شهر تهران

## یافته‌ها

در این بخش، ویژگی‌های فردی و اطلاعات پاسخ‌دهندگان شامل جنسیت، سن، میزان تحصیلات، شغل، سابقه سکونت، نوع مسکن، تعداد اتاق، نوع وسیله نقلیه، برخورداری از پارکینگ و برخورداری از آسانسور ارائه شده است. پاسخ‌دهندگان افراد هستند که ۶۵ درصد از آن‌ها مرد و ۳۵ درصد آنان زن بوده‌اند. از نظر سن، ۲۵ درصد کمتر از ۲۵ سال، ۴۰ درصد ۲۵ تا ۴۵ سال، ۱۱ درصد ۴۶ تا ۵۵ سال، ۱۵ درصد ۵۶ تا ۶۵ سال و ۹ درصد بالاتر از ۶۵ سال سن داشتند. بیشترین درصد پاسخ‌دهندگان مربوط به گروه سنی ۲۵-۴۵ بوده است. از نظر میزان تحصیلات، ۱ درصد پاسخگویان بی‌سواد، ۴۵ درصد دیپلم، ۸ درصد کاردانی، ۱۷ درصد کارشناسی، ۵ درصد کارشناسی ارشد و ۴ درصد آنان دارای دکتری هستند. از نظر شغل، ۲۸ درصد پاسخگویان کارمند، ۱۴ درصد کارگر، ۳۴ درصد آزاد، ۲ درصد خانه‌دار، ۸ درصد بازنشسته، ۳ درصد بیکار، ۱۰ درصد دانشجو و ۱ درصد در جستجوی کار بودند. از نظر سابقه سکونت، ۸ درصد کمتر از ۵ سال، ۲۰ درصد ۶ تا ۱۰ سال، ۳۰ درصد ۱۱ تا ۲۰ سال و ۴۲ درصد بیشتر از ۲۰ سال سابقه سکونت داشتند. از نظر نوع مسکن، ۵۷ درصد ملک شخصی و ۴۳ درصد استیجاری بودند. از نظر تعداد اتاق، ۲۳ درصد پاسخگویان دارای یک اتاق، ۵۲ درصد دارای ۲ اتاق، ۱۷ درصد دارای ۳ اتاق و ۸ درصد دارای ۴ اتاق و بیشتر بودند. از نظر نوع وسیله نقلیه، ۵۷ درصد خودرو شخصی، ۱۴ درصد موتورسیکلت، ۱۱ درصد تاکسی، ۱۰ درصد اتوبوس و ۸ درصد مترو استفاده می‌نمایند. ۵۷ درصد از پاسخگویان دارای پارکینگ و ۳۵ درصد آنان دارای آسانسور در منزل خود بودند.

## تحلیل شاخص‌های موردسنجش وضعیت کیفیت زندگی

طبق جدول ۲ شاخص هویت، دارای میانگین  $2/788$  است که در سطح متوسط رو به پایین قرار دارد؛ به گونه‌ای که  $36/7$  درصد در سطح کم و خیلی کم،  $52/5$  درصد در سطح متوسط و  $26$  درصد در سطح زیاد و خیلی زیاد می‌باشد. آموزش دارای میانگین  $2/583$  است که در سطح پایین قرار دارد؛ به گونه‌ای که  $46/7$  درصد در سطح کم و خیلی کم،  $45/4$  درصد در سطح متوسط و  $7/9$  درصد در سطح زیاد می‌باشد. امنیت دارای میانگین  $2/5$  است که در سطح پایین قرار دارد به گونه‌ای که  $54/2$  درصد در سطح کم و خیلی کم،  $28/3$  درصد در سطح متوسط و  $17/5$  درصد در سطح زیاد می‌باشد. عوامل محیطی-کالبدی دارای میانگین  $2/98$  است که در سطح متوسط قرار دارد به گونه‌ای که  $18/3$  درصد در سطح کم،  $66/3$  درصد در سطح متوسط و  $15/4$  درصد در سطح زیاد و خیلی زیاد می‌باشد. حمل‌ونقل دارای میانگین  $2/29$  است که در سطح پایین قرار دارد به گونه‌ای که  $67/1$  درصد در سطح کم و خیلی کم،  $32/9$  درصد در سطح متوسط قرار دارد. دسترسی دارای میانگین  $3/162$  است که در سطح متوسط رو به بالا قرار دارد به گونه‌ای که  $16/2$  درصد در سطح کم و خیلی کم،  $45/8$  درصد در سطح متوسط و  $37/9$  درصد در سطح زیاد و خیلی زیاد می‌باشد. شاخص اقتصادی دارای میانگین  $2/918$  است که در سطح متوسط رو به پایین قرار دارد به گونه‌ای که  $56/7$  درصد در سطح کم،  $37/9$  درصد در سطح متوسط و  $5/4$  درصد در سطح زیاد می‌باشد. ارزش مسکن دارای میانگین  $3/13$  است که در سطح متوسط رو به بالا قرار دارد؛ به گونه‌ای که  $13/3$  درصد در سطح کم،  $47/1$  درصد در سطح متوسط و  $39/6$  درصد در سطح زیاد می‌باشد.

جدول ۲. آمار توصیفی شاخص‌های هشت‌گانه

شاخص	خیلی کم (%)	کم (%)	متوسط (%)	زیاد (%)	خیلی زیاد (%)	میانگین	انحراف معیار	واریانس
هویت	۵,۴	۳۱,۳	۵۲,۵	۲۱	۵	۲,۷۸۸	۰,۶۹۱	۰,۴۷۸
آموزش	۱۶,۳	۳۰,۴	۴۵,۴	۷,۹	-	۲,۵۸۳	۰,۶۶۰	۰,۴۳۶
امنیت	۵	۴۹,۲	۲۸,۳	۱۷,۵	-	۲,۵۵۵	۰,۷۲۳	۰,۵۲۴
محیطی و کالبدی	-	۱۸,۳	۶۶,۳	۱۲,۹	۲,۵	۲,۹۷۸	۰,۴۵۶	۰,۲۰۹
حمل‌ونقل	۲۳,۸	۴۳,۳	۳۲,۹	-	-	۲,۲۸۶	۰,۵۸۵	۰,۳۴۲
دسترسی	۲,۹	۱۳,۳	۴۵,۸	۲۷,۹	۱۰	۳,۱۶۲	۰,۶۲۵	۰,۳۹۱
اقتصادی	۷,۱	۴۹,۶	۳۷,۹	۵,۴	-	۲,۹۱۸	۰,۴۲۵	۰,۱۸۱
ارزش مسکن	-	۱۳,۳	۴۷,۱	۳۹,۶	-	۳,۱۳۵	۰,۴۸۶	۰,۲۳۷

تحلیل واریانس یک‌طرفه برای شاخص‌ها بر اساس عامل کیفیت زندگی انجام شده است. آزمون لون نشان داد که فرضیه صفر برابری واریانس‌ها رد شده و واریانس گروه‌ها با یکدیگر متفاوت است. در ادامه، تحلیل واریانس برای شاخص‌ها بر اساس عامل کیفیت زندگی انجام شده است. جدول ۳ نتایج ANOVA را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از آزمون آنوا، هویت، آموزش، امنیت، محیطی و کالبدی، حمل‌ونقل، دسترسی، اقتصادی و ارزش مسکن در سطوح مختلف کیفیت زندگی دارای میانگین‌های برابر نیستند. لذا افرادی که از کیفیت زندگی متفاوت برخوردار هستند، دارای هویت، نوع آموزش، امنیت، شرایط محیطی، استفاده از وسایل حمل‌ونقل، موقعیت اقتصادی و ارزش مسکن متفاوت می‌باشند.

جدول ۳. نتایج ANOVA به تفکیک هر شاخص‌ها

شاخص‌ها	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	آماره F	معنی‌داری
هویت	بین گروهی	۱۶,۱۸۴	۴	۴,۰۴۶	۹,۶۹۵
	درون گروهی	۹۸,۰۷۷	۲۳۵	۴۱۷.	
	کل	۱۱۴,۲۶۱	۲۳۹		
آموزش	بین گروهی	۲۵,۳۹۴	۴	۸,۸۴۸	۳۰,۲۱۷
	درون گروهی	۶۸,۸۱۵	۲۳۵	۲۹۲.	
	کل	۱۰۴,۲۰۸	۲۳۹		
امنیت	بین گروهی	۳۹,۲۳۲	۴	۹,۸۰۸	۲۷,۸۸۶
	درون گروهی	۷۵,۹۶۹	۲۱۶	۳۵۲.	
	کل	۱۱۵,۲۰۱	۲۲۰		
محیطی و کالبدی	بین گروهی	۱۸,۸۴۶	۴	۴,۷۱۱	۳۶,۱۹۲
	درون گروهی	۲۹,۸۱۱	۲۲۹	۱۳۰.	
	کل	۴۸,۶۵۷	۲۳۳		
حمل‌ونقل	بین گروهی	۹,۹۰۵	۴	۲,۴۷۶	۸,۱۴۲
	درون گروهی	۶۷,۸۱۹	۲۳۳	۳۰۴.	
	کل	۷۷,۷۲۳	۲۳۷		
دسترسی	بین گروهی	۲۴,۳۶۷	۴	۶,۰۹۲	۲۰,۹۴۵
	درون گروهی	۶۶,۰۲۱	۲۲۷	۲۹۱.	
	کل	۹۰,۳۸۹	۲۳۱		
اقتصادی	بین گروهی	۱۴,۲۱۱	۴	۳,۵۵۳	۲۸,۸۵۷
	درون گروهی	۲۸,۵۶۴	۲۳۲	۱۲۳.	
	کل	۴۲,۷۷۵	۲۳۶		
ارزش مسکن	بین گروهی	۱۴,۷۱۲	۴	۳,۶۷۸	۲۰,۷۸۱
	درون گروهی	۴۰,۷۰۸	۲۳۰	۱۷۷.	
	کل	۵۵,۴۲۰	۲۳۴		

در جدول ۴ تفاوت میانگین شاخص‌های هر هشت بعد اثرات مشاهده شده بر کیفیت زندگی نشان داده شده است. بر اساس تحلیل ANOVA برای کل شاخص‌ها، سطح احتمال آماره آزمون از ۰/۰۵ کمتر است. بنابراین بین میانگین شاخص‌های هشت‌گانه در منطقه ۱۰ شهر تهران، تفاوت معنادار وجود دارد.

جدول ۴. نتایج ANOVA بر اساس کل شاخص‌ها

شاخص	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	آماره F	سطح معناداری
میان گروهی	۱۲,۷۰۳	۴	۳,۱۷۶	۵۷,۷۸۳	۰,۰۰
درون گروهی	۱۰,۷۷۲	۱۹۶	۰,۰۵۵		
جمع	۲۳,۴۷۶	۲۰۰			

### تحلیل رابطه عوامل مکانی و ارزش مسکن با کیفیت زندگی

در این بخش، تأثیر عوامل مکانی و ارزش مسکن بر کیفیت زندگی توسط رگرسیون مورد بررسی قرار گرفته است. ابتدا تأثیر عوامل مکانی شامل هویت، آموزش، امنیت، محیطی و کالبدی، حمل‌ونقل، دسترسی و اقتصادی بر کیفیت زندگی توسط رگرسیون گام‌به‌گام مورد سنجش قرار گرفته است. نتایج در جدول ۵ ارائه شده است. جدول ۶ نتایج مربوط به تأثیر ارزش مسکن بر کیفیت زندگی را نشان می‌دهد.

مطابق با نتایج رگرسیون گام‌به‌گام، شاخص‌های اقتصادی، امنیت، محیطی، هویت تأثیر مثبت بر کیفیت زندگی دارند. اما دسترسی بر کیفیت زندگی تأثیر منفی دارد. همچنین از میان شاخص‌های ذکر شده، اقتصادی و امنیت تأثیر بیشتری بر کیفیت زندگی دارند. همچنین در متغیرهای حذف شده، در مدل اول، آموزش و حمل‌ونقل بر کیفیت زندگی تأثیر مثبت و اندک دارند. در مدل دوم تنها آموزش بر کیفیت زندگی تأثیر معنادار دارد و در سایر مدل‌ها، این دو شاخص بر کیفیت زندگی تأثیر معنادار ندارند. بنابراین در مجموع می‌توان گفت که شاخص‌های اقتصادی و امنیت به‌عنوان مهم‌ترین شاخص‌های بهبوددهنده کیفیت زندگی معرفی می‌شوند. زیرا توسط بهبود وضعیت اقتصادی افراد ساکن و بالا رفتن سطح درآمد، و همچنین بهبود وضعیت امنیت محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران، کیفیت زندگی تا حدود نسبتاً زیادی بهبود می‌یابد. همچنین دسترسی بر کیفیت زندگی تأثیر منفی دارد، زیرا محله‌هایی که در مرکز و یا جنوب تهران قرار دارند دسترسی بالایی به اتوبوس، مترو، تاکسی، مراکز خرید و غیره دارند.

جدول ۵. نتایج رگرسیون تأثیر عوامل مکانی بر کیفیت زندگی

مدل	نام متغیر	ضریب	آماره t	سطح احتمال	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده
۱	اقتصادی	۰,۶۰۸	۱۰,۹۳۵	۰,۰۰	۰,۳۷۰	۰,۳۶۶
	اقتصادی	۰,۴۷۴	۹,۰۳۸	۰,۰۰	۰,۵۰۶	۰,۵۰۱
۲	امنیت	۰,۳۹۳	۷,۴۸۲	۰,۰۰	۰,۵۸۹	۰,۵۸۳
	امنیت	۰,۳۳۳	۶,۸۰۲	۰,۰۰	۰,۶۰۶	۰,۵۹۹
۳	محیطی کالبدی	۰,۳۲۱	۶,۳۸۳	۰,۰۰	۰,۶۰۶	۰,۵۹۹
	اقتصادی	۰,۳۴۴	۶,۸۱۸	۰,۰۰	۰,۶۰۶	۰,۵۹۹
۴	امنیت	۰,۳۰۸	۶,۳۲۶	۰,۰۰	۰,۶۰۶	۰,۵۹۹
	محیطی کالبدی	۰,۳۰۲	۶,۰۹۳	۰,۰۰	۰,۶۰۶	۰,۵۹۹
۵	هویت	۰,۱۴۲	۳,۰۱۱	۰,۰۰	۰,۶۱۹	۰,۶۱۰
	اقتصادی	۰,۴۲۰	۷,۰۲۷۷	۰,۰۰	۰,۶۱۹	۰,۶۱۰
	امنیت	۰,۳۳۲	۶,۷۹۸	۰,۰۰	۰,۶۱۹	۰,۶۱۰

محیطی کالبدی	۰,۳۱۰	۶,۳۲۴	۰,۰۰
هویت	۰,۱۴۷	۳,۱۶۴	۰,۰۰
دسترسی	-۰,۱۴۷	-۲,۵۹۹	۰,۰۰

جدول ۶. نتایج رگرسیون تأثیر ارزش مسکن بر کیفیت زندگی

نام متغیر	ضریب	آماره t	سطح احتمال	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده
کیفیت زندگی	۰,۴۵۶	۱,۲۱۵	۰,۲۲	۰,۱۴۸	۰,۱۴۴
ارزش مسکن	۰,۷۵۲	۶,۳۶۰	۰,۰۰		

### تحلیل تأثیر عوامل مکانی و ارزش مسکن با کیفیت زندگی

در این بخش، ابتدا مدل اندازه‌گیری برای بررسی کیفیت بر ارزش مدل مورد بررسی قرار گرفته و سپس مدل سازی معادلات ساختاری با رویکرد حداقل مربعات جزئی (PLS) توسط نرم‌افزار Smart PLS انجام شده است. برای بررسی کیفیت بر ارزش مدل شاخص‌های متعددی محاسبه می‌شوند. در ادامه این شاخص‌ها محاسبه گردیده و در جدول ۷ نمایش داده شده است. میزان آلفای کرونباخ و معیار  $p$  دیلون - گلداشتاين بیانگر پایایی پرسشنامه می‌باشد. با توجه به اینکه میزان CR بالاتر از  $0/7$  و AVE بالاتر از  $0/5$  است، بنابراین روایی همگرا وجود دارد. در مرحله بعد، روایی تشخیصی متغیرهای پنهان توسط مقادیر همبستگی میان متغیرهای پنهان به دست آمده است. سپس از مقادیر AVE جذر گرفته شده است. این مقادیر جذر گرفته شده جایگزین قطر اصلی ماتریس همبستگی یا مقادیر ۱ شده‌اند. از نظر فورنل و لارکر (۱۹۸۱) جذرهای به دست آمده قابل قبول باید بیشتر از همبستگی یک سازه با سازه‌های دیگر باشد.

هدف از ارزیابی مدل اندازه‌گیری دستیابی به شاخص‌های بر ارزش مدل و روایی و پایایی مدل می‌باشد. زمانی که مدل معادلات ساختاری استفاده می‌شود، مدل مورد استفاده باید دارای مقدار مناسبی از روایی و پایایی باشد. برای بررسی بر ارزش مدل اندازه‌گیری، از دو معیار پایایی شاخص و روایی همگرا استفاده می‌شود. پایایی شاخص نیز خود توسط سه معیار (آلفای کرونباخ، پایایی ترکیبی و ضرایب عاملی) مورد سنجش واقع می‌گردد. نتایج حاصل از مدل اندازه‌گیری تحقیق و مقداری آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی نشان‌دهنده این می‌باشند که متغیرهای تحقیق و پرسشنامه آن به لحاظ آماری پایا است. مقداری آلفای کرونباخ متغیرهای تحقیق که عبارت‌اند از: عوامل مکانی، مسکن و کیفیت زندگی به ترتیب  $0/794$ ،  $1/00$  و  $1/00$  می‌باشد و مقدار پایایی ترکیبی (CR) آن‌ها نیز به ترتیب به مقدار  $0/744$ ،  $1/00$  و  $1/00$  می‌باشد. مقدار آلفای کرونباخ همه متغیرها بالاتر از حد مجاز یعنی  $0/7$  می‌باشد. بنابراین متغیرها و پرسشنامه تحقیق از پایایی مناسب برخوردار می‌باشد. ضریب  $\rho_A$  نیز معیاری برای ارزیابی پایایی متغیرها و پرسشنامه تحقیق می‌باشد. با توجه به نتایج جدول ۷ مقدار این ضریب برای هر سه متغیر تحقیق بالاتر از حد مجاز یعنی  $0/7$  می‌باشد و تأییدکننده پایایی مناسب متغیرهای تحقیق و پرسشنامه می‌باشد.

روایی همگرایی دومین معیاری است که برای بر ارزش مدل‌های اندازه‌گیری در روش حداقل مربعات جزئی به کار برده می‌شود. با توجه به نتایج جدول ۷ شاخص میانگین واریانس استخراجی (AVE) متغیر عوامل مکانی برابر با  $0/534$ ، مسکن  $1/00$  و کیفیت زندگی برابر با  $1/00$  می‌باشد. با توجه به اینکه مقدار شاخص میانگین واریانس استخراجی (AVE) همه متغیرهای تحقیق یا سازه‌های مورد مطالعه دارای میانگین واریانس استخراج شده بالاتر از  $0/5$  هستند در نتیجه مدل مورد استفاده در این پژوهش از روایی همگرایی مناسبی برخوردار است.

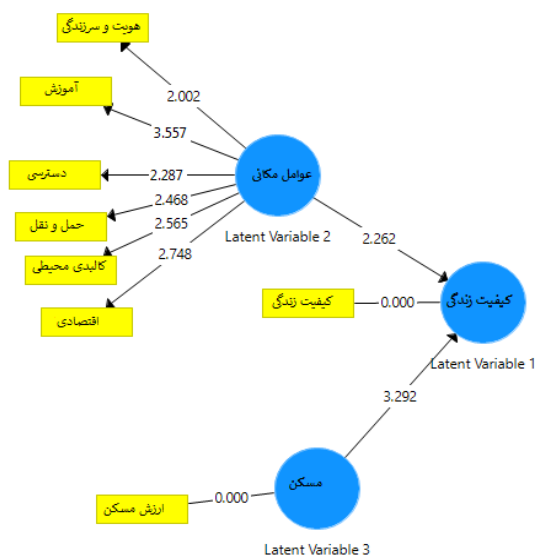
جدول ۷. بررسی کیفیت برازش مدل

متغیرهای پنهان	آلفای کرونباخ	rho_A	CR	AVE
عوامل مکانی	۰,۷۹۴	۰,۸۵۹	۰,۷۷۴	۰,۵۳۸
مسکن	۱,۰۰	۱,۰۰	۱,۰۰	۱,۰۰
کیفیت زندگی	۱,۰۰	۱,۰۰	۱,۰۰	۱,۰۰

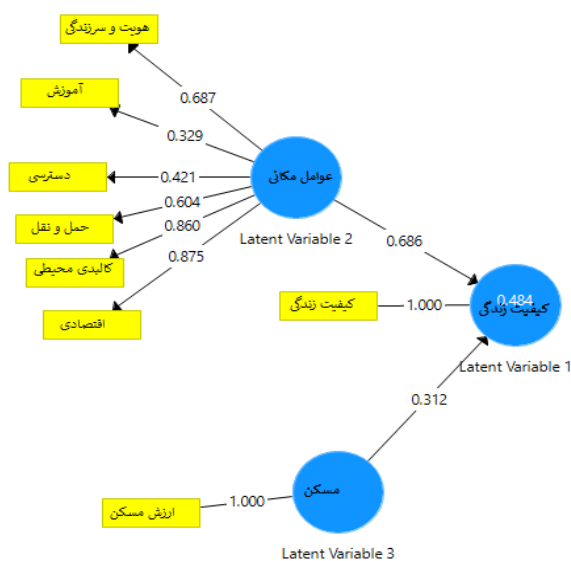
با توجه به جدول ۸ مقادیر قطر اصلی از همبستگی یک سازه با سازه‌های دیگر بیشتر است. بنابراین روایی تشخیصی متغیرهای پنهان تأیید می‌شود. بنابراین مدل از لحاظ شاخص‌های برازش گفته شده مناسب ارزیابی می‌شود. در ادامه، با توجه به مناسب بودن مدل، مدل‌سازی معادلات ساختاری انجام شده است. لازم به ذکر است که شاخص امنیت به دلیل بار عاملی کمتر از ۰/۳ از مدل حذف گردید. شکل ۴ نتایج برآورد مدل و شکل ۵ آماره t ضرایب مسیر را نشان می‌دهد.

جدول ۸. بررسی روایی تشخیصی متغیرهای پنهان

متغیرهای پنهان	عوامل محیطی	مسکن	کیفیت زندگی
عوامل مکانی	۰,۷۳۳		
مسکن	۰,۱۹۵	۱,۰۰	
کیفیت زندگی	۰,۶۲۵	-۰,۱۷۸	۱,۰۰



شکل ۵. آماره t ضرایب در مدل‌سازی معادلات ساختاری



شکل ۴. نتایج مدل‌سازی معادلات ساختاری

همان‌طور که جدول ۹ نشان می‌دهد، عوامل مکانی و مسکن به ترتیب به میزان ۰/۶۸۶ و ۰/۳۱۲ بر کیفیت زندگی تأثیر دارند و این تأثیر معنادار هستند. همچنین در شاخص‌های عوامل مکانی، هویت، آموزش، دسترسی، حمل‌ونقل، کالبدی-محیطی و اقتصادی به ترتیب دارای بارهای عاملی ۰/۶۸۷، ۰/۳۲۹، ۰/۴۲۱، ۰/۶۰۴، ۰/۸۶۰ و ۰/۸۷۵ می‌باشند. بنابراین در عوامل مکانی، شاخص اقتصادی بالاترین اهمیت را برای کیفیت زندگی دارا می‌باشد. به منظور آزمون فرضیه‌های پژوهش، مدل معادلات ساختاری در سطح معناداری به کار گرفته شد. پس از جمع‌آوری اطلاعات، برای مشخص کردن اینکه شاخص‌های اندازه‌گیری (متغیرهای آشکار) تا چه اندازه برای سنجش متغیرهای پنهان قابل قبول هستند، ابتدا همه متغیرهای آشکار که مربوط به متغیرهای پنهان اند، به طور مجزا آزمون شدند. همچنین جهت تعیین

ارتباط بین متغیرهای تحقیق و همچنین آگاهی از معنادار بودن رابطه بین متغیرها از مدل معادلات ساختاری در سطح معناداری استفاده شده است. مقدار ضریب مسیر مؤلفه‌ها و متغیرهای تحقیق در مدل معناداری بدین گونه بوده است که عوامل مکانی و کیفیت زندگی برابر با ۲,۲۶۲، هویت ۲,۰۰۲، آموزش ۳,۵۵۷، دسترسی ۲,۲۸۷، حمل و نقل ۲,۴۶۸، کالبدی محیطی ۲,۵۶۵، اقتصادی ۲,۷۴۸ و مسکن و کیفیت زندگی برابر با ۳,۲۹۲ بوده است. بر طبق این مدل و نتایج حاصل از آن و با توجه به اینکه مقدار آماره t بین تمامی متغیرهای اثرگذار و اثرپذیر بالاتر از ۲,۵۸ و حداقل ۲ می‌باشد، می‌توان در سطح اطمینان ۹۹ درصد و یا حداقل ۹۵ درصد بیان کرد که رابطه بین متغیرهای تحقیق معنادار است (جدول ۹).

جدول ۹. نتایج بارهای عاملی و آماره t مربوط به روابط میان متغیرهای پنهان

روابط	بار عاملی	آماره t	نتیجه
عوامل مکانی ← کیفیت زندگی	۰,۶۸۶	۲,۲۶۲	معنادار
هویت	۰,۶۸۷	۲,۰۰۲	معنادار
آموزش	۰,۳۳۹	۳,۵۵۷	معنادار
دسترسی	۰,۴۲۱	۲,۲۸۷	معنادار
حمل و نقل	۰,۶۰۴	۲,۴۶۸	معنادار
کالبدی و محیطی	۰,۸۶۰	۲,۵۶۵	معنادار
اقتصادی	۰,۸۷۵	۲,۷۴۸	معنادار
مسکن ← کیفیت زندگی	۰,۳۱۲	۳,۲۹۲	معنادار

## بحث

کیفیت زندگی به عنوان یک مفهوم گسترده و جامع نشان دهنده چگونگی زندگی خوب در زندگی یک شخص و معیاری برای سنجش میزان رضایت از جنبه‌های مختلف زندگی می‌باشد. ابعاد متفاوت کیفیت زندگی شامل رفاه فردی، روابط اجتماعی، محیط شهری، اقتصاد شهری و سلامتی است که جنبه‌های اجتماعی، محیطی و اقتصادی شهر مرتبط است و یکی از ابعاد اقتصادی کیفیت زندگی، مسکن و ارزش آن است. ارزش مسکن تابعی از تعاملات ویژگی‌های مختلف سیستم شهری است به گونه‌ای که با ترکیب ویژگی‌های درونی مسکن و ویژگی‌های محیطی مکانی ارزش و قیمت آن تعیین می‌شود. همچنین ارزش مسکن می‌تواند بیانگر ویژگی‌ها و امکاناتی باشد که دارا است و به تبع آن ویژگی‌ها و امتیازات خود، می‌تواند منعکس کننده سطح و کیفیت زندگی ساکنان نیز باشد و به عنوان یکی از عوامل مؤثر بر کیفیت زندگی تلقی می‌شود. در پژوهش‌های پیشین به بررسی کیفیت زندگی و عوامل محیطی و کیفیت زندگی و مسکن پرداخته شده که در ادامه به نتایج آن‌ها اشاره می‌شود.

استریمیکینن (۲۰۱۵) در تحقیق خود در خصوص کیفیت زندگی و مسکن معتقد است ارزیابی کیفیت زندگی نیازمند چارچوبی جامع است که تعداد زیادی از مؤلفه‌ها را شامل می‌شود. یکی از این مؤلفه‌ها مسکن و شرایط آن است که دربرگیرنده کیفیت ساختمان و ویژگی‌های منطقه مسکونی می‌باشد. از ویژگی‌های ساختمان می‌توان به دسترسی به برق، آب و حمام، کیفیت مصالح به کار گرفته شده، هزینه مسکن و از ویژگی‌های منطقه مسکونی نیز می‌توان به سهم جمعیت در معرض وقوع جرم، خشونت، سروصدا، مشکلات زیست محیطی، نزدیکی به خدمات عمومی از جمله مراکز درمانی و آموزشی اشاره نمود که بر روی کیفیت زندگی تأثیر مستقیمی دارند. همچنین زینال و همکاران (۲۰۱۲) در پژوهش خود

1. Streimikiene

2. Zainal et al

در بررسی شرایط مسکن و کیفیت زندگی عنوان می‌کنند که شرایط مسکن به‌عنوان یک شاخص اقتصادی-اجتماعی دارای رابطه معنادار قوی با کیفیت زندگی می‌باشد. از این رو تحقیق انجام‌شده در منطقه ۱۰ شهرداری تهران با تمرکز بر ابعاد چندگان و پیچیده کیفیت زندگی نشان داده که با لحاظ در نظر گرفته عوامل‌های متعدد و شمولیت آن‌ها می‌توان به درک بهتری از کیفیت زندگی در شهرها رسید. سیاف‌زاده و ترابی زیارتگاهی (۱۳۹۷) تحلیل می‌کنند که مناطق گران‌قیمت الزاماً تأمین‌کننده کیفیت بالای زندگی نیستند و چه‌بسا ساکنان مناطق ارزان‌قیمت، رضایت بیشتری در مقایسه با ساکنان مناطق گران‌تر داشته باشند. درحالی‌که نتایج این تحقیق نشان داد آنچه باعث نارضایتی در این منطقه شده مجموعه شاخص‌های مورد مطالعه با تأکید بر ابعاد اقتصادی بوده است. با وجود اینکه دسترسی عینی در این محدوده به‌طور قابل توجهی وجود دارد اما ابعاد ذهنی آن وضعیت مناسبی را نشان نمی‌دهد. از طرفی دیگر در ارتباط با دسترسی به فضاهای شهری نتایج این تحقیق نظریه ارائه‌شده در تحقیق جیم و چن<sup>۱</sup> (۲۰۰۶) را در ارتباط با تأثیرات مؤلفه‌های محیطی شهری بر ارزش‌گذاری مسکونی حمایت می‌کند. چرا که با فراهم آوردن امکانات و خدمات کیفیت زندگی شهری ارتقا می‌یابد و باعث افزایش ارزش مسکن می‌شود. داجی<sup>۲</sup> (۲۰۱۹) در تحقیق خود در ارتباط با کیفیت فضای شهری، فاصله از مرکز شهر و ارزش مسکن ذکر می‌کند بر مبنای مدل تک‌هسته‌ای اقتصاد کلاسیک، این اصل پذیرفته‌شده است که قیمت املاک و اجاره آن‌ها به‌طور یکنواخت با فاصله از مرکز شهر کاهش می‌یابد. ایشان معتقد است علیرغم این اصل، ممکن است به دلیل بهبود کیفیت محیط، ارزش املاک با فاصله از مرکز کاهش پیدا نکند. طبق بررسی‌های صورت گرفته با وجود بدیهی بودن نوعی رابطه بین ارزش املاک و فاصله از مرکز شهر تورین که دارای هسته تاریخی، مرکز گردشگری و ناحیه کسب‌وکار مرکزی است، خط رگرسیونی لگاریتمی واریانس، ارزش ملک را نشان نمی‌دهد و کیفیت عمومی منطقه از قبیل زیبایی خیابان‌ها و میادین، وجود پارک‌های عمومی، آلودگی‌ها و غیره در این مورد تأثیر بسزایی دارند. در مطالعه بررسی شود در این تحقیق مشخص شده منطقه ۱۰ شهر تهران با وجود نزدیکی به بخش مرکزی از کیفیت لازم مانند آنچه در تورین وجود داشته، برخوردار نیست و مؤلفه‌های متعدد نشان داد با وجود ارزش مسکن در برخی مکان‌های این منطقه رضایت چندان مطلوبی را کیفیت زندگی را نشان نمی‌دهد. در برخی تحقیقات نزدیکی به خدمات پایه و امکانات رفاهی (مراکز آموزشی و فراغتی) و دسترسی مناسب به‌عنوان عوامل مؤثر بر رضایت شناسایی شدند و عدم دسترسی به خدمات میزان رضایت را کاهش می‌دهد (Moolla et al., 2011). ونگ و ژو<sup>۳</sup> (۲۰۲۳) بیان می‌کنند که میزان فضای سبز، مساحت، تعداد طبقات، فاصله تا ایستگاه مترو، فاصله تا بازار، مدرسه ابتدایی و راهنمایی تأثیرات قابل توجهی بر ارزش اقتصادی مسکونی در پکن دارند. همچنین که نتایج تحقیق حاضر نیز یافته این محققان را حمایت می‌کند.

نتایج به‌دست‌آمده از تحقق انجام‌شده بر روی منطقه ۱۰ شهر تهران از چند بعد دارای اهمیت است. طبق بررسی‌های انجام‌شده در پژوهش‌های پیشین، معیارهای عامل مکانی به این صورت طبقه‌بندی نشده و مسکن نیز با معیارهای درونی و بیرونی مورد بررسی قرار نگرفته است. بدین معنی که در این تحقیق هر معیار مکانی به‌صورت جداگانه و سپس با تداخل یکدیگر مورد تحلیل قرار گرفته و در نهایت تأثیر آن بر کیفیت زندگی با معیار مسکن مقایسه می‌شود. همچنین بررسی هم‌زمان عوامل متعددی که بر کیفیت زندگی تأثیر می‌گذارند به‌طوری‌که اکثر تحقیقات در این زمینه فقط به بررسی یک یا دو عامل می‌پردازند. علاوه بر آن در این تحقیق از روش‌های آماری قوی برای تجزیه و تحلیل داده‌ها

---

1. Jim and Chen  
2. d'Acci  
3. Wang and Zhou

استفاده شده است که به اعتبار نتایج ما می‌افزاید. انتخاب یک محدود با شرایط خاص که در محدوده مورد به آن اشاره شده است یعنی یکی از پرتراکم‌ترین مناطق شهر تهران و با تنوع اجتماعی بالا است که تا حدی به بخش مرکزی نزدیک و در محور مواصلاتی و شریان‌های اصلی ارتباطی با سایر مناطق قرار دارد که مطالعه آن می‌تواند نتایج مفیدی برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری داشته باشد.

### نتیجه‌گیری

کیفیت زندگی به‌عنوان یک مفهوم گسترده و جامع نشان‌دهنده چگونگی زندگی خوب در زندگی یک شخص و معیاری برای سنجش میزان رضایت از جنبه‌های مختلف زندگی می‌باشد. ابعاد متفاوت کیفیت زندگی شامل رفاه فردی، روابط اجتماعی، محیط شهری، اقتصاد شهری و سلامتی است که جنبه‌های اجتماعی، محیطی و اقتصادی شهر مرتبط است و یکی از ابعاد کیفیت زندگی، مسکن و ارزش آن است. ارزش مسکن تابعی از تعاملات ویژگی‌های مختلف سیستم شهری است به‌گونه‌ای که با ترکیب ویژگی‌های درونی مسکن و ویژگی‌های محیطی مکانی ارزش و قیمت آن تعیین می‌شود. همچنین ارزش مسکن می‌تواند بیانگر ویژگی‌ها و امکاناتی باشد که دارا است و به تبع آن ویژگی‌ها و امتیازات خود، می‌تواند منعکس‌کننده سطح و کیفیت زندگی ساکنان نیز باشد و به‌عنوان یکی از عوامل مؤثر بر کیفیت زندگی تلقی شود.

نتایج تحلیل‌های انجام‌شده در این تحقیق نشان داد که شاخص هویت و اقتصادی، در حد متوسط رو به پایین است. شاخص‌های آموزش، امنیت، حمل‌ونقل، نظرات در سطح پایین است. همچنین در شاخص‌های کالبدی، دسترسی و ارزش مسکن، نظرات در سطح متوسط است. لذا به‌طور کلی، افراد این منطقه از سرزندگی کافی برای گذران زندگی برخوردار نیستند که می‌تواند به دلیل مشکلات اقتصادی آن‌ها باشد. این منطقه به دلیل آن که افراد کم‌درآمدتر در آن زندگی می‌کنند، از نظر امنیت و آموزش مطلوبیت کمی دارد. به‌طور کلی می‌توان گفت وضعیت کیفیت زندگی در منطقه، در وضعیت نامطلوب قرار دارد. بنابراین افراد ساکن در منطقه ۱۰ شهرداری تهران، رضایتی از کیفیت زندگی خود ندارند. طبق نتایج در بررسی شاخص‌ها، هویت، آموزش، امنیت، حمل‌ونقل، دسترسی، شاخص اقتصادی و ارزش مسکن نظرات با میانگین تفاوت معنادار دارد و در شاخص محیطی کالبدی، نظرات با میانگین برابری می‌کند. هویت، آموزش، امنیت، محیطی و کالبدی، حمل‌ونقل، دسترسی، اقتصادی و ارزش مسکن در سطوح مختلف کیفیت زندگی دارای میانگین‌های برابر نیستند. لذا افرادی که از کیفیت زندگی متفاوت برخوردار هستند، دارای هویت، نوع آموزش، امنیت، شرایط محیطی، استفاده از وسایل حمل‌ونقل، موقعیت اقتصادی و ارزش مسکن متفاوت می‌باشند. این نتیجه نشان می‌دهد هنگامی که افراد از سطح متفاوت کیفیت زندگی برخوردار هستند، به‌نوعی از سرزندگی بیشتری نیز برخوردارند. به دلیل داشتن ارزش مسکن بیشتر در این افراد، محل سکونت آن‌ها از نظر امکانات آموزشی، امنیت، شرایط محیطی، امکانات حمل‌ونقل و موقعیت اقتصادی نیز بهتر خواهد بود.

نتایج تحلیل عوامل مکانی بر کیفیت زندگی نشان داد که شاخص‌های اقتصادی، امنیت، محیطی، هویت تأثیر مثبت بر کیفیت زندگی دارند اما عدم دسترسی بر کیفیت زندگی تأثیر منفی دارد. همچنین از میان شاخص‌های ذکر شده، شاخص اقتصادی و امنیت تأثیر بیشتری بر کیفیت زندگی دارند. بنابراین وضعیت اقتصادی افراد ساکن در منطقه و داشتن امنیت بیشترین عوامل افزایش‌دهنده کیفیت زندگی آنان است که به‌ویژه وضعیت اقتصادی می‌تواند زندگی افراد را تا حدود زیادی با کیفیت‌تر نماید. در مجموع می‌توان گفت که شاخص‌های اقتصادی و امنیت به‌عنوان مهم‌ترین شاخص‌های

بهبوددهنده کیفیت زندگی معرفی می‌شوند. زیرا توسط بهبود وضعیت اقتصادی افراد ساکن و بالا رفتن سطح درآمد و همچنین بهبود وضعیت امنیت محله‌های منطقه ۱۰ شهر تهران، کیفیت زندگی تا حدود نسبتاً زیادی بهبود می‌یابد. همچنین عدم دسترسی بر کیفیت زندگی تأثیر منفی دارد چرا که محله‌هایی که در مرکز و یا جنوب تهران قرار دارند دسترسی بالایی به اتوبوس، مترو، تاکسی، مراکز خرید و غیره دارند.

نتایج تأثیر ارزش مسکن بر کیفیت زندگی نشان داد هر چه ارزش مسکن بیشتر باشد یا به عبارتی مسکن از نظر اندازه، استانداردهای مسکن، نزدیک بودن به خیابان اصلی و حمل‌ونقل عمومی و محل کار و مراکز فروش بیشتر باشد، نوع ساخت مسکن و کیفیت مصالح مطلوب‌تر باشد و از تعداد اتاق‌ها، فضای آشپزخانه و طبقه مسکونی رضایت بیشتری وجود داشته باشد، کیفیت زندگی نیز بهتر خواهد بود. از طرفی عوامل مکانی و مسکن بر کیفیت زندگی تأثیر دارند. در عوامل مکانی، شاخص اقتصادی، کالبدی-محیطی و هویت به ترتیب بالاترین اهمیت‌ها را برای کیفیت زندگی دارا می‌باشد. بنابراین عوامل مکانی نسبت به ارزش مسکن تأثیر بیشتری بر کیفیت زندگی دارد. به طوری که داشتن امنیت کافی، امکانات آموزشی، دسترسی به امکانات، وضعیت سرزندگی، وضعیت حمل‌ونقل، وضعیت اقتصادی افراد می‌تواند تعیین‌کننده بهتری برای کیفیت زندگی افراد باشد. به بیان دیگر، محل و موقعیت مکانی که مسکن در آن قرار دارد از خود مسکن اهمیت بیشتری در تعیین کیفیت زندگی دارد. همچنین در این عوامل مکانی، همانند نتایج بخش قبل، شاخص اقتصادی بیشترین عامل تعیین‌کننده کیفیت زندگی است. بنابراین درآمد افراد ساکن در منطقه و هزینه‌های زندگی آنان بیشترین نقش را در کیفیت زندگی دارد. در نهایت اینکه تنها با تک ساخت‌هایی مانند ارزش مسکن نمی‌تواند کیفیت زندگی را در یک منطقه افزایش داد و باید در متن شهری مجموعه از عناصر به صورت هم‌زمان باید یکدیگر کار کنند تا بتواند رضایت کیفیت زندگی شهر ارتقا یابد.

#### حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

#### سهم نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

#### تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

#### تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

#### منابع

- احدنژاد، محسن؛ دوبران، اسماعیل و نجفی، سعید (۱۳۹۴). ارزیابی کیفیت زندگی در بافت‌های برنامه‌ریزی شده نواحی شهری نمونه موردی: محله کارمندان شهر زنجان. *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۷(۲)، ۱۶۴-۱۵۰. [doi: 20.1001.1.66972251.1394.7.2.10.9](https://doi.org/10.1001.1.66972251.1394.7.2.10.9)
- بوستانی، داریوش؛ ابتکاری، محمدحسین و محمدپور، احمد (۱۳۹۱). ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی در نواحی روستایی کشور. *فصلنامه راهبرد اجتماعی و فرهنگی*، ۱(۳)، ۱۹۵-۱۶۷. [Dor: 20.1001.1.22517081.1391.1.3.5.6](https://doi.org/10.1001.1.22517081.1391.1.3.5.6)

- حاتمی‌نژاد، حسین؛ محمدی کاظم‌آبادی، لیلا (۱۳۹۶). سنجش رضایتمندی از شاخص‌های کیفیت زندگی در شهرهای جدید مطالعه موردی: شهر جدید مهاجران. *آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۳)، ۵۳-۶۸.
- حسینی، علی و صابری، علی. (۱۴۰۲). سنجش رضایتمندی کیفیت زندگی در خام شهرها (مطالعه موردی: شهرهای بوستان و سپیدار، استان کهگیلویه و بویراحمد). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۸(۴)، ۲۲۱-۲۳۶. doi: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.9.2
- حسینی، علی و صابری، علی. (۱۴۰۱). ارزیابی تطبیقی چندبعدی از مؤلفه‌های کیفیت زندگی ساکنان محلی با تأکید بر سیاست ارتقا به شهر در شهرهای استان فارس و کهگیلویه و بویراحمد. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۴)، ۱-۲۲. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.345085.1712
- حسینی، علی و صابری، علی. (۱۴۰۲). تحلیل کیفیت زندگی در قبل و بعد از تبدیل سکونتگاه‌ها به شهر (مطالعه موردی: شهرهای مصیری و کوپن، استان فارس). *جغرافیای اجتماعی شهری*، ۱۰(۱)، ۱-۲۵. doi: 10.22103/JUSG.2023.2086
- حسینی، علی و یولبه سن‌ونسان، نوریکا. (۱۴۰۲). سنجش رضایتمندی ساکنان از کیفیت مسکن در محلات شهری با رویکرد عدالت فضایی: مطالعه موردی محلات منطقه دو شهرداری تهران. *برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری*، ۳(۱۰)، ۶۹-۸۶. doi: 10.30495/juepd.2023.1982743.1167
- رضایی، محمدرضا و آسیابانی، زهرا. (۱۳۹۷). ارزیابی میزان اثرگذاری مشارکت شهروندان از کیفیت زندگی در امور شهری (موردپژوهی: شهر نیریز). *جغرافیا: فصلنامه بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران*، ۱۶(۵۸)، ۱۴۱-۱۵۶.
- زیاری، کرامت اله و فلاح پیشه، مریم. (۱۴۰۱). مروری بر سیاست‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری (با تأکید بر سیاست اقدام ملی تولید و عرضه مسکن). *معمار شهر*، ۱(۱)، ۳۰-۴۶.
- سالنامه آماری شهر تهران. (۱۳۹۹). *سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران، تهران*.
- سیاف‌زاده، علیرضا و ترابی زیارتگاهی، نسا. (۱۳۹۷). بررسی تفاوت‌های بین مناطق مختلف شهر تهران از نظر قیمت مسکن و شاخص‌های کیفیت زندگی. *فصلنامه مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۱(۳)، ۳۷-۲۷.
- شهرداری تهران. (۱۴۰۰). سایت شهرداری منطقه ۱۰ شهر تهران، مشخصات کلی منطقه، تهران.
- غفاری، غلامرضا؛ کریمی، علیرضا و نوزری، حمزه. (۱۳۹۱). روند مطالعه کیفیت زندگی در ایران. *فصلنامه مطالعات و تحقیقات اجتماعی*، ۱(۳)، ۱۳۴-۱۰۷. doi: 10.22059/jisr.2013.36564
- فنی، زهره؛ بیرانوندزاده، مریم؛ سبحانی، نوبخت و سلطان‌زاده، اکبر (۱۳۹۶). تحلیل جایگاه تعاونی‌های مسکن در نظام برنامه‌ریزی مسکن در ایران. *پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۸(۱۵)، ۷۹-۹۶. doi: 20.1001.1.25383930.1396.8.15.5.6
- وحدت، سلمان؛ کریمی مشاور، مهرداد و بخشی بالکانلو، عادل. (۱۳۹۷). تحلیل فضایی مکانی عوامل مؤثر در ایجاد معنای مکان از دیدگاه کاربران و شهرسازان. *نمونه موردی شهر ارومیه*. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۶)، ۱۲۹-۱۴۵.

## References

- Ahdanjad, M., Dobran, A. & Najafi, S. (2014). Evaluation of the quality of life in the planned contexts of urban areas, a case example: Zanjan employees' neighborhood. *new attitudes in human geography*, 7(2), 150-164. doi: 20.1001.1.66972251.1394.7.2.10.9 [In Persian]
- Arraras, J. I., Ibañez, B., Pereda, N., Iribarren, S., & Basterra, I. (2019). The association of clinical insight and depression with quality of life in schizophrenia. *Psychiatry Research*, 279, 350-352. doi: 10.1016/j.psychres.2019.02.069
- Biagi, B., Ladu, M. G., & Meleddu, M. (2018). Urban quality of life and capabilities: An experimental study. *Ecological Economics*, 150, 137-152. doi.org/10.1016/j.ecolecon.2018.04.011
- Bostani, D., Ebtokari, M.H. & Mohammadpour, A. (2011). Evaluation of quality of life indicators in rural areas of the country. *Social and Cultural Strategy Quarterly*, 1(3), 167-195. Dor: 20.1001.1.22517081.1391.1.3.5.6 [In Persian]

- Brinkley, C., & Leach, A. (2019). Energy next door: A meta-analysis of energy infrastructure impact on housing value. *Energy Research & Social Science*, 50, 51-65. doi.org/10.1016/j.erss.2018.11.014
- Cabrera-Barona, P. F., & Merschdorf, H. (2018). A conceptual urban quality space-place framework: Linking geo-information and quality of life. *Urban Science*, 2(3), 73. doi.org/10.3390/urbansci2030073
- Chica-Olmo, J., Sánchez, A., & Sepúlveda-Murillo, F. H. (2020). Assessing Colombia's policy of socio-economic stratification: An intra-city study of self-reported quality of life. *Cities*, 97, 102560. doi.org/10.1016/j.cities.2019.102560
- Costanza, R., Fisher, B., Ali, S., Beer, C., Bond, L., Boumans, R., ... & Snapp, R. (2008). An integrative approach to quality of life measurement, research, and policy. *SAPI EN. S. Surveys and Perspectives Integrating Environment and Society*, (1.1).
- Costanza, R., Fisher, B., Ali, S., Beer, C., Bond, L., Boumans, R., ... & Gayer, D. E. (2007). Quality of life: An approach integrating opportunities, human needs, and subjective well-being. *Ecological economics*, 61(2-3), 267-276. doi.org/10.1016/j.ecolecon.2006.02.023
- d'Acci, L. (2019). Quality of urban area, distance from city center, and housing value. Case study on real estate values in Turin. *Cities*, 91, 71-92. doi.org/10.1016/j.cities.2018.11.008
- Darkey, D., & Visagie, J. (2013). The more things change the more they remain the same: A study on the quality of life in an informal township in Tshwane. *Habitat International*, 39, 302-309. doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.10.016
- Epley, D. R., & Menon, M. (2008). A method of assembling cross-sectional indicators into a community quality of life. *Social Indicators Research*, 88(2), 281-296. doi.org/10.1007/s11205-007-9190-7
- Fanni, Z., Beyranvandzadeh, M., Sobhani, N., & Soltanzadeh, A. (2017). Analysis of the Housing Cooperatives in Housing Planning System in Iran. *Journal of Urban Ecology Researches*, 8(15), 79-96. doi: 20.1001.1.25383930.1396.8.15.5.6 [In Persian]
- Faria, P. A., Ferreira, F. A., Jalali, M. S., Bento, P., & António, N. J. (2018). Combining cognitive mapping and MCDA for improving quality of life in urban areas. *Cities*, 78, 116-127. doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.006
- Florida, R. (2008). *Who's your city? How the creative economy is making where to live the most important decision of your life*. Toronto: Random House Canada, 701-703.
- Geng, Y., Gu, J., Zhu, X., Yang, M., Shi, D., Shang, J., & Zhao, F. (2020). Negative emotions and quality of life among adolescents: A moderated mediation model. *International Journal of Clinical and Health Psychology*, 20(2), 118-125. doi.org/10.1016/j.ijchp.2020.02.001
- Ghafari, G., Karimi, A., & Nozari, H. (2012). Trend study of quality of life in Iran. *Quarterly of Social Studies and Research in Iran*, 1(3), 107-134. doi: 10.22059/jjsr.2013.36564 [In Persian]
- Gifford, R. (2002). *Environmental Psychology: Principles and Practice*. Canada
- Hardi, P & Pinter, L. (2006), City of winipeg Quality of life Indicators in sirjy. *community Quality of life indicators: Best case II*, 31(5),127-176. doi.org/10.1007/978-1-4020-4625-4\_6
- Hataminejad, H. (2017). Satisfaction measurement from life quality indicators in new cities (Case Study: New Town Mohajeran). *Geographical Planning of Space*, 7(23), 53-68. [In Persian].
- Hosseini, A., & Saberi, A. (2023). Analysis of the Quality of Life Before and After the Transition of Settlements to City (Case study: Masiri and Kopon Cities, Fars Province). *Journal of Urban Social Geography*, 10(1), 1-25. doi: 10.22103/JUSG.2023.2086 [In Persian]
- Hosseini, A., & Saberi, A. (2023). The multi-dimensional comparative evaluation of the components of the quality of life of local residents: The case study on cities of Fars and Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Provinces. *Geographical Urban Planning Research*, 10(4), 1-22. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.345085.1712 [In Persian]
- Hosseini, A., & Saberi, A. (2024). Measuring the satisfaction of the quality of life in raw cities: The case studies of Boostan and Sepidar cities, Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Provinces. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(4), 221-236. doi: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.9.2 [In Persian]

- Hosseini, A., & Yolyeh San Vansan, N. (2023). Measuring of residents' satisfaction with the quality of housing in urban neighborhoods with the approach of spatial justice: The case study on District 2 of Tehran. *Journal of Urban Environmental Planning and Development*, 3(10), 69-86. doi: 10.30495/juepd.2023.1982743.1167 [In Persian]
- Hosseini, A., Finn, B. M., & Momeni, A. (2023). The complexities of urban informality: A multi-dimensional analysis of residents' perceptions of life, inequality, and access in an Iranian informal settlement. *Cities*, 132, 104099. doi.org/10.1016/j.cities.2022.104099
- Hosseini, A., Finn, B. M., Sajjadi, S. A., & Mosavei, T. (2023). Urban disparities and quality of life among afghan refugees living in informal settlements in mashhad, Iran. *Applied Research in Quality of Life*, 18(2), 1073-1097. doi.org/10.1007/s11482-022-10133-0
- Ibeas, Á., Cordera, R., Dell'Olio, L., Coppola, P., & Dominguez, A. (2012). Modelling transport and real-estate values interactions in urban systems. *Journal of Transport Geography*, 24, 370-382. doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.04.012
- Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2006). Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China). *Landscape and Urban Planning*, 78(4), 422-434. doi.org/10.1016/j.landurbplan.2005.12.003
- Karimi, M., & Brazier, J. (2016). Health, health quality of life, and quality of life: what is the difference. *Pharmacoeconomics*, 34(7), 645-649. doi.org/10.1007/s40273-016-0389-9
- Keles, R. (2012). The quality of life and the environment. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 35, 23-32. doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.02.059
- Kullenberg, C., & Nelhans, G. (2015). The happiness turn? Mapping the emergence of "happiness studies" using cited references. *Scientometrics*, 103(2), 615-630. doi.org/10.1007/s11192-015-1536-3
- Lau, L. K. P., Lai, W. C. L., & Ho, C. W. D. (2018). Quality of life in a "high-rise lawless slum": A study of the "Kowloon Walled City". *Land Use Policy*, 76, 157-165. doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.04.047
- Lee, Y. J. (2008). Subjective quality of life measurement in Taipei. *Building and Environment*, 43(7), 1205-1215. doi.org/10.1016/j.buildenv.2006.11.023
- Li, H., & Wei, Y. D. (2020). Spatial inequality of housing value changes since the financial crisis. *Applied Geography*, 115, 102141. doi.org/10.1016/j.apgeog.2019.102141
- Mao, Z., & Wang, D. (2020). Residential relocation and life satisfaction change: Is there a difference between household couples?. *Cities*, 97, 102565. doi.org/10.1016/j.cities.2019.102565
- Marans, R. W., & Stimson, R. J. (Eds.). (2011). *Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research* (Vol. 45). Springer Science & Business Media. doi.org/10.1007/978-94-007-1742-8
- Massam, B. H. (2002). Quality of life: public planning and private living. *Progress in planning*, 58(3), 141-227.
- Mirkatouli, J., Samadi, R., & Hosseini, A. (2018). Evaluating and analysis of socio-economic variables on land and housing prices in Mashhad, Iran. *Sustainable Cities and Society*, 41, 695-705. doi.org/10.1016/j.scs.2018.06.022
- Moolla, R., Kotze, N., & Block, L. (2011). Housing satisfaction and quality of life in RDP houses in Braamfischerville, Soweto: A South African case study. *Urbani izziv*, 22(1), 138-143. doi: 10.5379/urbani-izziv-en-2011-22-01-005
- Moons, P., Budts, W., & De Geest, S. (2006). Critique on the conceptualisation of quality of life: a review and evaluation of different conceptual approaches. *International Journal of Nursing Studies*, 43(7), 891-901. doi.org/10.1016/j.ijnurstu.2006.03.015
- Omole, K. F. (2010). An assessment of housing condition and socio-economic life styles of slum dwellers in Akure, Nigeria. *Contemporary Management Research*, 6(4), 273-290. doi: 10.7903/cmr.2980
- Pacione, M. (2003). Quality-Of-Life Research in Urban Geography. *Urban Geography*, 24(4), 314-339. doi.org/10.2747/0272-3638.24.4.314
- Papachristou, I. A., & Rosas-Casals, M. (2019). Cities and quality of life. Quantitative modeling of the emergence of the happiness field in urban studies. *Cities*, 88, 191-208. doi.org/10.1016/j.cities.2018.10.012

- Poudyal, N. C., Hodges, D. G., & Merrett, C. D. (2009). A hedonic analysis of the demand for and benefits of urban recreation parks. *Land Use Policy*, 26, 975–983. doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.11.008
- Relph, E. (1976). *Place and placelessness*. London, Pion Limited.
- Rezaei, M., & Asiyabani, Z. (2018). Evaluating the effectiveness of citizens' participation on the quality of life in urban affairs (case study: Niyriz city). *Geography*, 16(58), 141-156. [In Persian]
- Robertson, S., Cooper, C., Hoe, J., Lord, K., Rapaport, P., Marston, L., ... & Livingston, G. (2020). Comparing proxy rated quality of life of people living with dementia in care homes. *Psychological medicine*, 50(1), 86-95. doi: 10.1017/S0033291718003987
- Røe, P. G. (2014). Analysing Place and Place-making: Urbanization in Suburban Oslo. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(2), 498-515. doi: 10.1111/1468-2427.12113
- Sayafzadeh, A.R. & Tarabi Ziaratgahi, N. (2017). Examining the differences between different areas of Tehran city in terms of housing prices and quality of life indicators. *Specialized Quarterly of Urban Design Studies and Urban Researches*, 1(3), 27-37. [In Persian]
- Seik, F. T. (2000). Subjective assessment of urban quality of life in Singapore (1997–1998). *Habitat International*, 24(1), 31-49. doi.org/10.1016/S0197-3975(99)00026-0
- Serag El Din, H., Shalaby, A., Farouh, H. E., & Elariane, S. A. (2013). Principles of urban quality of life for a neighborhood. *HBRC Journal*, 9(1), 86–92. doi.org/10.1016/j.hbrj.2013.02.007
- Shahraki, S. Z., Hosseini, A., Sauri, D., & Hussaini, F. (2020). Fringe more than context: Perceived quality of life in informal settlements in a developing country: The case of Kabul, Afghanistan. *Sustainable cities and society*, 63, 102494. doi.org/10.1016/j.scs.2020.102494
- Statistical Yearbook of Tehran (2019). Information and Communication Technology Organization of Tehran Municipality, Tehran. [In Persian]
- Streimikiene, D. (2015). Quality of life and housing. *International Journal of Information and Education Technology*, 5(2), 140. doi: 10.7763/IJET.2015.V5.491
- Tajima, K. (2003). New estimates of the demand for urban green space: Implications for valuing the environmental benefits of Boston's big dig project. *Journal of Urban affairs*, 25(5), 641-655. doi.org/10.1111/j.1467-9906.2003.00006.x
- Tehran Municipality. (2021). District 10 Municipality website, general characteristics of the region, Tehran. [In Persian]
- Ülengin, B., Ülengin, F., & Güvenç, Ü. (2001). A multidimensional approach to urban quality of life: The case of Istanbul. *European Journal of Operational Research*, 130(2), 361-374. doi.org/10.1016/S0377-2217(00)00047-3
- Vahdat, S., Karimi, consultant, M. & Bakshi Balkanlu, A. (2018). Factors contributing to this sense of place and urban planners from the user perspective (Case Study: Orumiye Revolution Square and the supreme leader). *Geographical Planning of Space*, 7(26), 129-144. [In Persian]
- Wang, M., & Zhou, T. (2023). Does smart city implementation improve the subjective quality of life? Evidence from China. *Technology in Society*, 72, 102161. doi.org/10.1016/j.techsoc.2022.102161
- Wann-Ming, W. (2019). Sustainable Urban Transportation Planning Strategies for Improving Quality of Life under Growth Management Principles. *Sustainable Cities and Society*, 44, 275-290. doi.org/10.1016/j.scs.2018.10.015
- Zainal, N. R., Kaur, G., Ahmad, N. A., & Khalili, J. M. (2012). Housing conditions and quality of life of the urban poor in Malaysia. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 827-838. doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.08.085
- Ziari, K. & Falahatpiseh, M. (2022). A review of housing policies for low-income urban groups (with an emphasis on the national action policy of housing production and supply), *Memar Shahr*, 1(1), 30-46. [In Persian]