

ارزیابی تطبیقی نمونه تجارب جهانی برنامه‌ریزی شهرهای جدید ناموفق و موفق (تین‌شوئی‌وای در هنگ‌کنگ، تاما در ژاپن، سرژی در فرانسه و رستون در آمریکا)

الهام ضابطیان طرقی^{۱*} / ویدا راضی^۲

تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۱/۱

تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۲/۱۲/۴

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۹/۳۰

چکیده

توسعه شهرهای جدید همواره با مسائل و چالش‌های بسیاری روبروست. این اجتماعات نوپا باید به اشتغال و شبکه حمل و نقل، مسکن قابل استطاعت، فراغت، فضای عمومی شهری، فضاهای طبیعی و سبز و نظایر آن دسترسی داشته باشند. از سوی دیگر ساکنان شهرهای جدید نباید احساس غربت و بیگانگی داشته باشد و بحران‌های ناشی از مهاجرت و کاهش حس تعلق مکانی را پشت سر بگذارند؛ اما چرا برخی از شهرهای جدید بسیار موفق و برخی به‌طور ویژه‌ای ناموفق می‌شوند؟ در واقع هدف این مقاله نیز دستیابی به علل اصلی این موفقیت و عدم موفقیت است. لذا با استفاده از روش توصیفی و مرور نمونه تجارب جهانی با شدت موفقیت یا عدم موفقیت مانند شهرهای تین‌شوئی‌وای در هنگ‌کنگ و تاما در ژاپن (به عنوان تجارب ناموفق) و شهرهای سرژی در فرانسه و رستون در آمریکا (موفق)، به ارزیابی تطبیقی این تجارب از نظر محورهای برنامه‌ریزی شهر جدید و علل موفقیت یا عدم موفقیت آن‌ها پرداخته شده است و درنهایت نیز راهبردهای کلیدی مرتبط با این تجارب، استخراج شده است تا بتواند فارغ از مکان محور بودن موضوع، برای برنامه‌ریزان و مدیریت شهرهای جدید میهمان قابل بهره‌برداری باشد.

واژگان کلیدی: شهرهای جدید، مسکن، عدم موفقیت، موفقیت علت.

- ۱- دکتری شهرسازی و پژوهشگر مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی..
۲- کارشناس ارشد علوم اجتماعی و پژوهشگر مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی.

* نویسنده مسؤول: ezabetian@yahoo.com



دوره ۲۸، شماره ۸۹، بهار ۱۴۰۳
۱۳۵-۱۲۳

۱- مقدمه

کلی ناشی از فلسفه رفاه اجتماعی و کمک به اقشار کم درآمد بوده است و تأکید بر آن در سال‌هایی به اوج خود رسیده که رکود اقتصادی در جهان سرمایه‌داری حاکم بوده است (Hall, 2002). در واقع پیتر هال و کولین وارد در راهبردهای توسعه شهری در هزاره جدید، شهرهای جدید را به عنوان یک راه حل مناسب در سطح زیر منطقه مطرح کرده‌اند. در اینجا به برخی از تعاریف جامع مطرح شده برای شهرهای جدید اشاره می‌شود:

«شهر جدید اجتماعی خود اتکاست با جمعیت و مساحت مشخص، فاصله‌ای معین از مادر شهر، برنامه‌ریزی از پیش تعیین شده، اهداف معین و همچنین برخوردار از تمام تسهیلات لازم برای یک محیط مستقل» (Ziarie, ۱۳۸۲). همچنین از نظر آندرهیل، «شهرهای جدید، شهرهایی هستند که از سال ۱۹۱۷ به بعد در نتیجه توسعه: (الف) سرزمین‌ها و نواحی باир یا نواحی با توسعه پراکنده، (ب) آبادی‌ها و شهرک‌های تبدیل شده به شهر و (ج) شهرک‌های کوچک و متوسط که با درصد رشد توسعه بالا و افزایش شتابان جمعیت روپرور بوده‌اند، بوجود آمده‌اند». (آندرهیل، ۱۳۷۰)

به طور کلی شهرهای جدید بر اساس وسعت، فاصله، جمعیت، نوع و سطح فعالیت‌های اقتصادی در چندین الگو طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- شهرهای جدید مستقل،

۲- شهرهای جدید اقماری،

۳- شهرهای جدید پیوسته، (Ziarie, ۱۳۸۲)

البته طبقه‌بندی دیگری نیز وجود دارد که شهرهای جدید را می‌توان از لحاظ نقش و کارکرد به سه دسته کلی تقسیم کرد: ۱- شهرهای سازمانی صنعتی، ۲- شهرهای اقماری و خوابگاهی، ۳- شهرهای جدید با هویت مستقل. (زارع، ۱۳۷۳) از سوی دیگر باید گفت شهرهای جدید با گذشت زمان نقش‌ها و عملکرددهای مختلفی پیدا کرده‌اند که برخی از این عملکردها عبارتند از: شهرهای عمدۀ و مرکز تصمیم‌گیری، شهرهای صنعتی، شهرهای دانشگاهی یا شهرک‌های تحقیقاتی، شهرهای اراضی جمعیت پذیر، شهرهای در حال جمعیت‌پذیری مجدد و البته بیشترین شهرهای جدید از شهرهای اقماری تراکم‌زا تشکیل شده‌اند. (پاپلی یزدی، ۱۳۸۲) سیر مراحل برنامه‌ریزی شهرهای جدید بیشتر با مطالعات آمایش سرزمین در سطح ملی ارتباط دارد؛ زیرا طرح آمایش سرزمین در سطح ملی ابتدا به بررسی و تحلیل امکانات، توان‌ها و نیازهای بالفعل و بالقوه شهرهای بزرگ و نواحی خاص کشور می‌پردازد و سپس راهبرد توسعه آینده را تعیین می‌کند. (سعیدنیا، ۱۳۸۰)

اما برخی از شهرهای جدید در دستیابی به اهداف خود

شهرهای جدید اجتماعاتی نوپا هستند که معمولاً با چالش‌های دسترسی به منابع و خدمات روپرور هستند. بعلاوه ارتقای هویت شهرهای جدید موجب ارتقای میزان موفقیت آن‌ها در جذب جمعیت و نیروی انسانی، افزایش حس تعلق ساکنان و در نتیجه ارتقای میزان مشارکت آنان در سرمایه‌گذاری و حضور فعال در فرآیند توسعه شهر خواهد داشت. در واقع مکان علاوه بر بعد مادی، از بعد غیرمادی نیز برخوردار بوده و احساساتی در ساکنان خود ایجاد می‌کند. به واسطه این احساسات، نوعی تعلق به مکان در افراد ایجاد شده که منجر به شکل‌گیری هویت مکانی می‌شود که همگام با برنامه‌ریزی پست‌مدرن عمدتاً در سطح محلات شهری مطرح است. مشارکت اجتماعی، عامل تقویت همبستگی در شبکه‌های اجتماعی است. حضور افراد در فعالیتها و تصمیم‌گیری‌های اجتماعی در بلندمدت، موجب تعمیق روابط بین اعضای جامعه نیز خواهد شد.

با بررسی و مطالعه وضعیت شهرهای جدید در کشور مشاهده می‌شود که تحقق بسیاری از اهدافی که برای این شهرها در نظر گرفته شده بود، با مشکلات و چالش‌های زیادی مواجه شده است. از جمله این موارد می‌توان به عدم توانایی این مرکز زیستی در جذب جمعیت مصوب برای آن‌ها اشاره کرد (Eskandari, 2022) در پژوهش انجام یافته‌ای عدم استقلال در خودکفایی شغلی و خدماتی و نیاز ساکنان شهرهای جدید اطراف تهران به بازار کار و تأمین خدمات ساکنان از عوامل عدم جمعیت‌پذیری شهرهای جدید معرفی شده‌اند (Shokohi et al, 2012: 75).

از سوی دیگر موفقیت یک شهر جدید کاملاً بستگی به شناخت فرصت‌ها، اتکا به امتیازات نسبی موجود و ایجاد امتیازات رقابتی دارد که باعث می‌شود شهرها روند جهانی‌سازی را بهتر برای منافع خودشان مدیریت کرده و از آن استفاده کنند؛ اما از آنجایی که در بررسی نحوه توسعه شهرهای جدید و استفاده از تجارت و برنامه‌های آن‌ها جهت رسیدن به اهداف پیش‌بینی شده، همان‌قدر که بررسی عوامل موفقیت و کارایی شهرهای ناموفق نیز دارد، بررسی عدم کارایی و موفقیت شهرهای ناموفق نیز حائز اهمیت است، در این مقاله با استفاده از مرور نمونه تجارب شهرهای موفق و ناموفق و تحلیل علل آن، درنهایت سعی شده است راهبردهایی در جهت موفقیت یک شهر جدید ارائه شود تا در برنامه‌ریزی توسعه شهرهای جدید ایران نیز مفید واقع شود.

۲- مفهوم شهر جدید و مشخصه‌های آن

به اعتقاد پیتر هال، فلسفه ایجاد شهرهای جدید به طور

جمعیت از سطوح شهری نیز به شمار می‌رود. (Lao, 1992) به همین جهت اولین معیار موفقیت شهر جدید قادر بودن به جلب توجه‌ها و نظرات مثبت عموم مردم از طریق فراهم کردن یک زندگی استاندارد (کم‌بیش شبیه به آنچه که در سطوح شهری است)، است.

شهر جدید تین‌شوئی‌وای شمار قابل توجهی از مهاجران را در خود جای داده است، بر اساس سرشماری سال ۲۰۰۶ هنگ‌کنگ تعداد مسکن ایجاد شده برای مهاجران در این شهر بالاترین نرخ را در میان شهرهای جدید داشته است. البته این مهاجران بیشتر از افرادی با شرایط نامساعد بوده‌اند که دارای پیش‌زمینه‌ی تحصیلی و فرهنگی مختلفی نیز هستند.

وضعیت اجتماعی-اقتصادی: از بعد اجتماعی اکثر ساکنین متضایان مسکن این شهر را افرادی تشکیل می‌دهند که کمتر از هفت سال از اقامات آن‌ها در هنگ‌کنگ می‌گذشت و یا اینکه مهاجرین جدید هنگ‌کنگ بودند. جمعیت ساکن در شهر جدید، جمعیتی جوان است. طبق آمار، درصد بالایی از جمعیت ساکن را افراد مطلقه و یا خانواده‌های تنک والدینی تشکیل می‌دهند. بیکاری و درآمد پایین در خانواده‌ها نیز درصد بالایی را به خود اختصاص می‌دهد. بخش زیادی از مسکن به صورت استیجاری در این منطقه مورد استفاده قرار گرفته‌اند.

محیط‌زیست: هرچند تراکم بیش از اندازه می‌تواند تهدیدی برای محیط‌زیست محسوب شود اما وجود تالاب بزرگ و فضاهای سبز وسیع در این شهر، تنوع زیست‌محیطی را در مجموعه تقویت می‌کند.

فضای شهری تین‌شوئی‌وای: مرکز شهر تین‌شوئی‌وای مراکز خرید با گذرگاه‌های طاقدار، هتل و سطوح باز دارد. پارک تالابی هنگ‌کنگ هم برای جبران تالاب از دست رفته در حین ساخت و ساز شهر جدید ساخته شده است تا تسهیلات تفریحی و فضای باز را برای ساکنان فراهم کند. دیگر تسهیلات عمدۀ تفریحی در تین‌شوئی‌وای در قسمت غربی شهر جدید واقع شده است و دارای پیاده‌روها و مسیرهای دوچرخه است (Ka-yan, 2009: p96).

حمل و نقل در تین‌شوئی‌وای: الگوی توسعه برمبنای حمل و نقل در تین‌شوئی‌وای (TOD) (که در طرح‌های شهر مدنظر بوده است) در قالب توجه به موارد ذیل تجلی پیدا کرده است:

توجه به خطوط دوچرخه در تردددها: خطوط مخصوص دوچرخه و شبکه آن در هر دو بخش شمالی و جنوبی تین‌شوئی‌وای توسعه پیدا کرده است. دوچرخه در طول تمامی ساعت شبانه‌روز به یک وسیله رایج جهت حمل و نقل تبدیل شده است. همچنین برای دوچرخه‌ها چندین پارکینگ نیز در شهر جدید تین‌شوئی‌وای در نظر

موفق و برخی ناموفق هستند. البته مسلمان دستیابی کامل به اهداف اولیه ساخت یک شهر جدید بسیار دشوار است اما برخی از شهرها به‌طور ویژه‌ای موفق و برخی به‌طور ویژه‌ای ناموفق هستند. در این مقاله نیز تأکید بر این نوع مفهوم از موفقیت یک شهر جدید است تا با آسیب‌شناسی آن الگویی برای درس گرفتن از تجارت جهانی در این زمینه بدست آید.

۳- معرفی و آسیب‌شناسی شهرهای جدید بررسی شده

در این بخش به صورت نمونه چند شهر ناموفق و موفق (که به‌طور نسبی در بین شهرهای جدید، در تحقق اهداف پیش‌بینی شده خود به‌طور قابل ملاحظه‌ای ناموفق یا موفق بوده‌اند)، موردنبررسی قرار گرفته است. در هر بخش ابتدا به معرفی شهر جدید و سپس مسائل عده و محورهای موفقیت و یا عدم موفقیت آن‌ها پرداخته می‌شود.

۳-۱- معرفی شهر جدید تین‌شوئی‌وای (TSW) در کشور هنگ‌کنگ

این شهر جدید در کشور هنگ‌کنگ واقع است. هنگ‌کنگ در جنوب دریای چین قرار دارد. مرز مشترک آن با چین ۳۰ کیلومتر در استان شن ژن می‌باشد. نزدیک به ۸ میلیون نفر در هنگ‌کنگ زندگی می‌کنند که ۹۰٪ آن‌ها چینی هستند. در پی افزایش تصاعدی تقاضا برای مسکن در هنگ‌کنگ دولت تصمیم به ساخت شهر جدیدی با هدف اسکان متضایان با کمک بخش خصوصی گرفت. در راستای تحقق این هدف، ساخت شهر جدید با تغییر در سیاست مسکن و وضعیت اقتصاد کلان در سال ۱۹۸۷ با ظرفیت ۱۴۰۰۰ نفر در زمینی به مساحت ۲۴۰ هکتار در شمال غربی هنگ‌کنگ و با ارزش تقریبی ۸۴۰ میلیون دلار برنامه‌ریزی شد. این مساحت در سال‌های بعد به ۴۸۸ هکتار و برای اسکان ۳۰۶۰۰ نفر افزایش یافت. تین‌شوئی‌وای که امروزه به عنوان بزرگ‌ترین شهر جدید هنگ‌کنگ به حساب می‌اید متشکل از دو بخش است که به‌وسیله جاده تیوا به مناطق شمالی و جنوبی تقسیم می‌شود. اسکان متضایان در بخش شمالی شهر از سال ۱۹۹۱ آغاز شد. این منطقه از ساختمان‌های مرتفع‌تر و تراکم جمعیتی بالاتری برخوردار است. نام شهر، شهر آب و آسمان اس است که وجه‌تسمیه این نام‌گذاری به دلیل وجود تالاب بزرگ آن و ارتفاع زیاد ساختمان‌هایی است (Bristow, 1984). در این بخش به

معرفی اجمالی ویژگی‌های اصلی شهر پرداخته می‌شود:

نقش شهر جدید تین‌شوئی‌وای جلوگیری از بدتر شدن محیط زندگی در هنگ‌کنگ به دلیل تخطی از ظرفیت مجاز فیزیکی شهر بوده و همچنین جهت کاهش تراکم

همین منظور دایره رفاه اجتماعی و بخش خدمات حمایتی کودکان و خانواده را بنیان گذاری نمود.^۱ تین شوئی‌وای که در ابتدا به عنوان یک جامعه خوابگاهی برای کارگران هنگ‌کنگ طراحی شده بود، به دلیل افزایش شهرهای صنعتی نزدیک به صنایع در ایالت Guangdong (در راستای طرح Foshan و Shenzhen, Dongguan) نیروی کار مرکز در صنایع) هیچ‌گاه تحقق پیدا نکرد. این امر تین شوئی را با تعداد کمی فرست شغلی در یک محیط ایزوله با قیمت بالای حمل و نقل نسبت به سایر نقاط هنگ‌کنگ (که برای مردم جستجوی شغل در بیرون شهر را هم دشوار می‌کرد) تنها گذاشت. به همین دلیل متاجوز از ۸۰ درصد از ۲۷۰۰۰ ساکن تین شوئی‌وای تحت حمایت موسسه تعاضی حمایت از بینوایان هستند.

با وجود اینکه پروژه‌های مسکن منظم و تمیز هستند، کمبود شغل، باعث واکنش اجتماعی نسبت به بی‌کفایتی حکومت و ایزوله شدن این بخش هنگ‌کنگ از اطرافش می‌شود. برای تغییر این وضعیت فرسته‌های شغلی بیشتر، سوبسیدهای حمل و نقل و کمک به کارگران به صورت اورزانسی لازم است.

همچنین با وجود آنکه ریف ساختمان‌ها و آپارتمان‌های بلندمرتبه و متراسک تین شوئی وان تمیز و منظم هستند اما ظاهر شهر را ترسناک کرده‌اند، این مشکل به ساختمان‌ها باز نمی‌گردد بلکه مربوط به مسائل اجتماعی و مشکلات مالی درون آن هاست. در واقع مردم تین شوئی‌وای قربانی برنامه‌ریزی شهری عجولانه، زبرساخت‌های ناکافی و حکومت شهری ضعیف شده‌اند. تین شوئی‌وای به طور مشکلات زیادش کشت، بسیار بدنه شد و حالا یکی از چهار بخش تحت مطالعه کمیسیون فقر دولت است. در مطالعه‌ای که دولت در سال ۲۰۰۴ انجام داد، مشخص شد که درآمد میانگین هر خانوار در شمال تین شوئی کمتر از ۸۰۰۰ دلار بود که در مقایسه با میانگین هنگ‌کنگ که ۱۵۰۰۰ دلار است، بسیار پایین‌تر است. تین شوئی همچنین بالاترین درصد کمک‌هزینه بیکاری را از هنگ‌کنگ می‌گیرد.^۲

۳-۳- معرفی شهر جدید تماماً در ژاپن
توسعه شهرهای جدید ژاپن عمدهاً در دهه ۱۹۶۰، یعنی سال‌های پس از جنگ جهانی دوم و رشد اقتصادی فشرده ژاپن، آغاز شد. این شهرهای جدید عمدهاً طی دهه ۱۹۶۰ آغاز و در دهه ۱۹۸۰ تکمیل شد. در مجموع طی قرن

گرفته شده است.

شبکه پیاده: در طراحی شهر جدید سعی شده است شبکه پیاده به نحوی طراحی شود که بدون استفاده از وسائل نقلیه بتوان به تمام بخش‌های مهم شهر دسترسی داشت؛ همچنین برای قوی‌تر شدن نقش آن این مسیرها به دو کریدور فضای سبز و باز عملده راه دارند.

وسائل حمل و نقل عمومی: همچنین سایر وسائل حمل و نقل عمومی در شهر نظیر خطوط ویژه اتوبوس، قطار سبک شهری و مینی کب‌ها نیز وجود دارند. لازم به ذکر است یکی از مهم‌ترین شیوه‌های دسترسی به مرکز اصلی شهر استفاده از خط اصلی مترو هنگ‌کنگ است. برای حمل و نقل تین شوئی‌وای به طور عمده دو سیستم راه‌آهن وجود دارد. یکی از آن‌ها MRT است و ایستگاه آن در بخش جنوبی تین شوئی‌وای قرار گرفته است. دیگری قطار سبک شهری LRT است. علاوه بر این دو، چند جاده اصلی بزرگ‌راه تین شوئی‌وای را به Yuen Long و Hung Shui Kiu وصل می‌کنند و به مردم اجازه ورود به این شهر را از سایر نقاط می‌دهند.

۳-۲-۳- عوامل عدم موفقیت تین شوئی‌وای و معیارهای ارزیابی

مشکلات جاری تین شوئی‌وای مربوط به کمبود تسهیلات و نرخ بالای مهاجرت است که در بخش شمالی مرکز شده‌اند. پس از استقرار افسار مختلف در مجموعه‌های مسکونی طراحی شده به خصوص در سال‌های اخیر، مسائل و مشکلات اجتماعی، بیماری‌های روانی و بروز خشونت در بسیاری از خانواده‌های ساکن در تین شوئی‌وای افزایش یافته است. در واقع تین شوئی به خاطر نرخ بالای بیکاری، خودکشی و سوءاستفاده از کودکان لقب "شهر غم" را گرفته است. در طی هشت سال گذشته در حدود ۲۰ نفر از مردم در این شهر خودکشی کرده‌اند. نرخ گزارش شده‌ی سوءاستفاده از کودکان در شهر تین شوئی بالاترین میزان را در سال ۲۰۰۴ در هنگ‌کنگ داشته است. وجود شبکه اجتماعی ضعیف و سریز ناگهانی جمعیت به شمال تین شوئی از سال ۲۰۰۱ (که بیش از ۱۰۰۰۰ نفر بودند) از دلایل این امر است.

ساکنان تین شوئی به دلیل اینکه از دوستانشان جدا شده‌اند احساس بیگانگی و غربت می‌کنند. علاوه بر آن فضای بازی که مردم بتوانند در آن آرامش پیدا کنند، به میزان کمی وجود دارد. در وضع کنونی تعدادی از ساکنان خواستار بازگشت به خانه و شهرهای قبلی خود هستند اما این امکان برایشان فراهم نیست. بعد از بحرانی شدن اوضاع تین شوئی‌وای از منظر مسائل اجتماعی دولت شروع به بازنگری و سعی در بهبود سرویس‌دهی به خانواده‌ها کرد. به

1. <http://www.thestandard.com.hk/stdn/std/Metro/GG25Ak02.html>

2. <http://www.thestandard.com.hk/stdn/std/Metro/GG25Ak02.html>

- ذیل بوده است:
- ✓ ساخت شهری برای اسکان جمعیت ۳۴۲۰۰۰ نفری و به مساحت ۱/۲۸۹۲ هکتار بوده است. این تعداد از جمعیت برای کاهش فشار جمعیتی در توکیو و اطراف آن بوده است.
 - ✓ تأسیس امکانات آموزشی و در دسترس قرار دادن آن برای تمام گروههای سنی، به طوری که هر یک از ۲۱ منطقه شهر، دارای دو مدرسه ابتدایی و ۱ دبیرستان بودند. همچنین دانشگاههایی از جمله دانشگاه کیسن، دانشگاه تاما، کوکوشیکان و ... جهت مطالعه دوره‌های و رشته‌های مختلف آموزشی ساکنان شهر و شهرهای هم‌جوار احداث شد. تا ساکنان شهر برای مطالعه نیازی به نقل مکان به شهرهای اطراف از جمله توکیو نداشته باشند.
 - ✓ ساخت خانه‌های ارزان قیمت جهت اسکان افراد از گروه‌ها و پایگاههای اقتصادی مختلف.
 - ✓ و در مجموع تأمین تمام امکانات رفاهی، بهداشتی، آموزشی، تفریحی و ... برای ساکنین شهر تا با جذب افراد به این شهر از سرریز جمعیتی شهر توکیو و حومه مجاور آن کاسته شده و شهر جدید نیز محیط امن و مناسبی جهت اسکان افراد مهاجر فراهم نماید (DUCOM,2008).

۳-۴- عوامل عدم موفقیت و معیارهای ارزیابی

مهم‌ترین دلایل عدم موفقیت شهر تاما در جذب و نگهداشت افراد، به شرح ذیل بوده است:

- ✓ خانه‌های احداث شده به ویژه خانه‌های ساخته شده در اوایل دهه ۷۰، چندان با معیارهای امروزی و عالیق مردم مطابقت ندارند. به طوری که بسیاری از زوج‌های جوان دیگر علاقه‌مند به آپارتمان‌های قدیمی که اتاق‌های کوچکی داشته و مبتنی بر استانداردهای آن دوره ساخته شده نیستند. بر طبق آمار موجود حدود ۲۰ درصد از خانه‌ها خالی از سکنه بوده و کسی حاضر به سکونت در آنجا نیست.

- ✓ مکان‌های خرید از جمله مغازه‌های واقع در طبقه عابران پایه ندارند. این مغازه‌ها از سوی ساکنان شهر کوچک، قدیمی و غیرقابل دسترسی تصور می‌شوند. به طوری که ساکنان شهر اغلب خواهان خرید از فروشگاه‌های بزرگ‌تر هستند. در نتیجه این مغازه‌های قدیمی یک بعد از دیگری تعطیل می‌شوند. به طوری که نرخ تخلیه این مغازه‌ها در سال ۲۰۰۴، حدود ۳۰ درصد بوده است. وجود این مغازه‌های خالی باعث عدم جذابیت شهر و ایجاد تصور نامطلوب از آن شده است.

بیستم حدود ۳۰ شهر جدید در ژاپن ساخته شد که بیشتر آن‌ها در نزدیکی توکیو و منطقه کانسائی واقع شده بودند. بعضی از شهرها (از جمله ستری و تاما)، اشتغال زیادی برای ساکنان شهر فراهم ننموده در نتیجه بسیاری از ساکنان شهر، شغلی را در سایر شهرهای هم‌جوار انتخاب نمودند. بعضی از شهرهای جدید فعالیت‌های صنعتی و آکادمیک انتخاب نموده و در نتیجه به عنوان شهر صنعتی و دانشگاهی شناخته شدند. بیشتر شهرهای ژاپن نوعی از الگوی توسعه را رشد دادند که مانوئل کاستلز و پیتر هال، آن را تکنوبولیس یا شهر فناوری نامیده‌اند.

رشد شهرهای جدید در ژاپن به حدی بوده است که ژاپن تصمیم به انتقال پایتخت از توکیو به شهرهای جدید گرفت اما این پیشنهاد بعدها به دلایلی لغو گردید. در مجموع، توسعه شهرهای جدید ژاپن دارای الگوهای و برنامه‌های مختلفی بوده است؛ که اکثر آن‌ها به دنبال برآورد نیازهای اولیه ساکنان و متعاقباً تأمین نیازهای رفاهی و همه‌جانبه برای ساکنان خود بوده‌اند. برنامه‌ریزی توسعه شهرهای ژاپن تا حد زیادی تحت تأثیر باشهرهای انگلیسی - آمریکایی و همچنین استراتژی‌های توسعه صنعتی شوروی قرار داشته است.

و اما یکی از شهرهای نه‌چندان موفق که در نیمه دوم قرن بیستم در ژاپن توسعه یافته است شهر تاما است. این شهر که به قصد کاستن از مشکلات شهر توکیو و حومه آن احداث شده چندان موفق عمل ننموده و از بسیاری از مشکلات از جمله ضعف تعاملات اجتماعی، عدم احساس تعلق خاطر ساکنان به شهر، به روز نبودن فروشگاه‌ها، اماکن تفریحی و بسیاری دیگر از مکان‌ها و فضاهای شهری رنج می‌برد. بدین ترتیب در این مقاله، مهم‌ترین مشکلات شهر و علل ناکامی آن در رسیدن به اهداف پیش‌بینی شده مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

شهر تاما در قسمت شمالی منطقه بزرگ تپه‌های مشهور به تپه‌های تاما در سی و پنجم کیلومتری شهر توکیو پایتخت ژاپن قرار دارد. طرح آن در سال ۱۹۷۶ تدوین شده و در سال ۱۹۷۱ مراحل پایانی خود را طی نمود. شهر تاما به ۲۱ منطقه تقسیم شده که هر یک از این مناطق ۳۰۰۰ الی ۵۰۰۰ خانه و آپارتمان، دو مدرسه ابتدایی و یک دبیرستان، فروشگاه، اداره پست، کلینیک‌های درمانی و ... دارند. جمعیت آن در سال ۲۰۰۶، حدود ۱۴۴,۳۴۸ بوده است (Wikipedia,2011). این شهر به دلیل وجود وسائل حمل و نقل عمومی مناسب از لحاظ دسترسی به شهرهای هم‌جوار به ویژه توکیو از وضعیت مناسبی برخوردار است. همان‌طور که ذکر گردید، هدف اصلی از ساخت چنین شهری، پیشگیری از توسعه ناموزون شهری و گسترش نامنظم حومه شهر توکیو بوده و اهداف جزئی آن به شرح

توجه به علایق و نیازهای ساکنان شهر باعث شده است بسیاری از جوانان علاقه چندانی به زندگی در این شهر نداشته و جمعیت شهر روزبه روز سالخورده تر می‌شود. در نتیجه به دلیل سالخورده شدن جمعیت تعداد کودکان به دنیا آمده نیز کاهش یافته و بسیاری از مدارس به دلیل کمبود داشت آموزان تخلیه شده و حتی بسیاری از پارکها نیز به دلیل عدم وجود کودکان برای استفاده از آن‌ها متوقف شده و به جای افزودن بر زیبایی و جذابیت محیط، باعث نامطلوبیت و دافعه محیط شهر گشته‌اند. به طوری که بسیاری از افراد به دلیل تخلیه بسیاری از اماکن و تعطیلی آن‌ها، از این شهر به عنوان «شهر ارواح»^۱ نام می‌برند. از سوی دیگر به دلیل عدم توجه مسئولین شهر به نیازهای شهر و ندان، عدم برگزاری جشنواره‌ها و برنامه‌های فرهنگی مناسب، فقدان تعاملات و روابط اجتماعی مناسب و... افراد احساس انزوای زیادی داشته و خود را عضو و متعلق به جامعه به حساب نمی‌آورند.

نکته مهم آن است که این شهر از تعداد کافی مدرسه، بیمارستان، امکانات تفریحی، مسکن و ... برخوردار بوده است درواقع کمیت این امکانات چشمگیر ولی به دلیل عدم توجه به کیفیت و بهروز نبودن آن‌ها، ساکنان شهر رضایت چندانی نداشته و در نتیجه این شهر نتوانسته است در جذب و نگهدارش تعداد جمعیت پیش‌بینی شده موفق عمل نماید.

۳-۵- معرفی شهر جدید سرژی پونتوآز در کشور فرانسه

فرانسه یکی از کشورهای موفق در زمینه توسعه شهرهای جدید بوده است. به طوری که شهرهای جدید آن در دهه‌های از رشد چشمگیری برخوردار بوده و الگوی مناسبی برای سایر کشورها می‌باشد. یکی از شهرهای جدید فرانسه که در دهه‌های اخیر رشد چشمگیری داشته است شهر سرژی پونتوآز^۲ می‌باشد. این شهر یکی از ۵ شهر جدید ساخته شده در منطقه پاریس در اوخر دهه ۱۹۶۰ است. این شهر به دلیل توسعه چشمگیر و دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده خود، همواره مورد توجه بوده است. لذا به دلیل اهمیت این شهر، در بخش حاضر ابعاد مختلف نحوه توسعه آن از رویکرد تحلیلی مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

هدف اصلی از توسعه شهر سرژی پونتوآز سازماندهی به شهر پاریس و حومه اطراف آن و جذب جمیع از جمعیت پاریس و اسکان آن‌ها بوده است. بدین ترتیب از ابتدای امر برنامه‌ریزی به گونه‌ای بوده است که شهر از تمام امکانات

✓ عدم برنامه‌ریزی مناسب در ساخت پیاده‌روها و بزرگراه‌ها و بی‌توجهی به شرایط سنی استفاده کنندگان این فضاهای، یکی دیگر از عوامل عدم موفقیت آن بوده است. برنامه‌ریزی این مکان‌ها به گونه‌ای بوده است که پیاده‌راه‌ها در دره‌ها و پیاده‌روها در بالای تپه‌ها واقع شده‌اند بنابراین بسیاری از افراد به ویژه افراد مسن در استفاده از این مکان‌ها با مشکلات زیادی مواجه هستند.

✓ به دلیل عدم جذابیت شهر برای افراد جوان، جمعیت آن به سرعت در حال سالخورده‌گی است. به دلیل سکونت نسبتاً پایین زوج‌های جوان در این شهر، نوزادان کمتری نیز متولد شده و در نتیجه جمعیت آن که ابتدائاً ۳۴۲۲۰۰ نفر پیش‌بینی شده بود در سال ۲۰۰۶ به ۱۴۴۳۴۸ نفر رسید. برحسب جذابیت و تازگی و بهروز بودن مناطق مختلف آن نیز توزیع سنی جمعیت آن در نواحی مختلف شهر متفاوت است به طوری که منطقه واکابادائی که در اوخر دهه ۹۰ توسعه یافت، بیشترین جمعیت بین ۳۰ تا ۴۰ سال را دارا بوده، در حالی که منطقه تایوکایوگو که در اوایل دهه ۷۰ توسعه یافت بیشترین ساکنان آن بین سالین ۵۰ تا ۶۹ سال قرار دارند. در نتیجه به دلیل عدم تمايل زوج‌ها برای زندگی در این شهر و زادوولد کم، بسیاری از زمین‌های بازی و مدارس که جهت استفاده کودکان طراحی شده بودند بدون استفاده باقی مانده‌اند.

✓ یکی دیگر از مهم‌ترین مشکلات مردم شهر تاما، عدم تعلق خاطر به شهر و حس بی‌هویتی آن‌ها است. ساکنان این شهر از فقدان تعامل اجتماعی رنج برده و خود را متعلق به جامعه و عضو آن نمی‌دانند ساکنان این تصور را دارند که مقامات محلی توجهی به آن‌ها ندارند چرا که دولت کلان شهر توکیو توجهی به بازسازی و تکمیل پروژه توسعه شهر نداشته و آن را به بخش خصوصی واگذار کرده است. به دلیل عدم تعلق خاطر ساکنان به شهر و ضعیف بودن تعاملات اجتماعی در شهر، حس انزوای اجتماعی و افسردگی در بین ساکنان شهر بالا بوده و افراد خود را طردشده و بدون حامی تصور می‌کنند (DUCOM, 2008).

یکی از مهم‌ترین نکات موردنظر در ساخت و برنامه‌ریزی شهر تاما این است که به نظر می‌رسد برنامه‌ریزی شهر بیشتر به دنبال برآورد اهداف کوتاه‌مدت بوده و کمتر چشم‌انداز و نیازهای آتی شهر را موردنظر قرار داده‌اند. بسیاری از مکان‌ها و فضاهای ساخته شده در تاما از جمله فروشگاه‌ها، اماکن تفریحی، خانه‌ها و... بهروز نبوده و به ویژه برای افراد جوان از جذابیت چندانی برخوردار نیستند. عدم

1. Ghost City
2. Cergy-Pontoise

- ۳-۶- عوامل موفقیت و معیارهای ارزیابی**
- ✓ موقعیت قرارگیری این شهر، یکی از مهمترین عوامل موفقیت آن بوده است. این شهر در سی کیلومتری شهر پاریس واقع شده است. بهواسطه موقعیت قرارگیری خود در قسمت شمال غربی منطقه بین چارلز دگلی و دره سن به تدریج تبدیل به یکی از محورهای اصلی عبور و مرور شده است. این منطقه به دلیل آبوهای مطلوب و مناسب یکی از مهمترین مناطق تفریحی قسمت شمال غربی منطقه پاریس بوده است. بهرهمندی از طبیعت دل انگیز و محیط سرسیز از جمله قرارگیری این شهر در کنار دریاچه، دلپذیر بودن محیط را افزایش داده و محیط مساعدی جهت زندگی و تفریح فراهم نموده است. همچنین فعالیتهای مربوط به فضای سبز مانند باگبانی، کشاورزی گلخانه‌ای و پارک مرکزی برنامه‌ریزی شده‌اند؛ بنابراین به دلیل برخورداری از شرایط محیطی مناسب و قرار گرفتن در محیطی سرسیز و حاصلخیز، توانسته به لحاظ محیطی افراد زیادی را به خود جذب نماید.
 - ✓ وجود موقعیت‌های شغلی مناسب با مهارت‌های شغلی و تحصیلات ساکنان شهر؛ در شهر سرژی پونتوآز حدود ۴۰۰۰ شرکت دایر بوده که این تعداد، در مجموع ۸۵۰۰۰ شغل را برای ساکنان خود فراهم می‌نماید (چان لیانگ، ۲۰۰۱؛ بنابراین ساکنان این شهر، همزمان قادر به زندگی و اشتغال در یک شهر بوده و برای اشتغال نیازی به مراجعته به سایر شهرها ندارند).
 - ✓ وجود مسکن مناسب نیز یکی از عوامل اصلی جذب افراد به این شهر بوده است. در این شهر قیمت خانه‌ها به‌گونه‌ای است که افراد از تمام اقسام، قادر به اجاره و خرید خانه‌ای مناسب با بودجه خود هستند. خانه‌ها نیز به دور از آلودگی‌های محیطی و صوتی قرار گرفته و در نتیجه افراد مشکلی برای سکونت در این خانه‌ها ندارند.
 - ✓ وجود امکانات وسیع تفریحی، مراکز خرید، مراکز فرهنگی و... تأثیر زیادی در جذب افراد داشته است. امکانات عمده تفریحی از جمله ۴ سالن مجده تئاتر و ۱۱ سینما، ۱۸۰ رستوران، ۱۴۰۰ اتاق هتل و...، مراکز آموزشی و علمی مناسب از جمله دانشگاه سرژی پونتوآز که در سال ۱۹۹۱ تأسیس شده و ۱۳۰۰۰ دانشجو در آنجا به تحصیل اشتغال داشته و وجود ۸۳ مدرسه ابتدایی، ۱۱ مدرسه راهنمایی، ۱۸ مدرسه متوسطه و... نیازهای تفریحی، فرهنگی و آموزشی دانش‌آموزان و دانشجویان این شهر را به خوبی تحت پوشش قرار می‌دهد. همچنین به موجود در پاریس بهره برد و ساکنان آن نیازی به مراجعة مکرر به پاریس جهت بهره‌مندی از امکانات آنجا نداشته باشند. برای توسعه شهری مطلوب و مناسب جهت جذب افراد، اهدافی متناسب با شرایط و امکانات موجود طراحی شد که مهمترین اهداف آن به شرح ذیل می‌باشد:
 - ✓ حفاظت از محیط طبیعی؛ یکی از مهمترین برنامه‌های این شهر حفاظت از طبیعت و توجه به فضای سبز شهر بوده است. بدین ترتیب گروهی از متخصصین به فعالیت در این راستا پرداخته و تیمی متناسب با اهداف حفاظت از محیط‌زیست تشکیل دادند. فعالیتهای این گروه فراهم نمودن اطلاعات، انجام مطالعات محلی و ارائه کمک‌های مالی به کشاورزان و فعالان این حوزه بوده است. این تیم تا حد زیادی در همه گروه‌های شغلی محلی و فرایندهای تصمیم‌گیری محیطی مشارکت داشته است. این تیم بهواسطه در اختیار داشتن اطلاعات محیطی و نیروهای محلی، انجام مطالعات و... تأثیر واقعی بر تصمیم‌های عمومی و خصوصی در مورد طبیعت سرژی پونتوآز داشته است (پیر زمبری، ۲۰۰۲).
 - ✓ ترویج کشاورزی، باگبانی و تشویق اقتصاد محلی؛ در این راستا فعالیتهای کشاورزان و فعالیتهای مربوط به امور باگبانی و درختکاری مورد حمایت و تشویق قرار گرفت.
 - ✓ تشویق و اجرای فعالیتهای محلی و فرهنگی برای ساکنان شهر؛ بدین ترتیب برنامه‌های متنوع محلی و فرهنگی برای اهالی شهر ترتیب داده شده تا بدین‌وسیله حس مکان و تعلق خاطر به محیط در افراد افزایش یابد.
 - ✓ فراهم نمودن امکانات آموزشی و فرهنگی، خرید، سکونت و... یکی دیگر از مهمترین اهداف شهر سرژی پونتوآز بوده است. امکانات فراهم شده بایستی همراه دشهرهای بزرگ از جمله پاریس باشد تا ساکنان شهر، برای رفع نیازهای خود، نیازی به مراجعة مکرر به شهرهای همچوار از جمله پاریس نداشته باشند.
 - ✓ گسترش خدمات بهداشتی و درمانی، به‌گونه‌ای که عمده نیازهای بهداشتی و درمانی ساکنان در همان شهر تأمین شده و از رفت و آمد های مکرر غیر ضروری افراد به سایر شهرها کاسته شود.
 - ✓ و در مجموع هدف از توسعه شهر سرژی پونتوآز، شهری مدرن با تمام امکانات رفاهی، خدماتی، آموزشی، درمانی و... بوده است تا این شهر قادر به جذب حجمی از جمعیت و تأمین امکانات زندگی و شغلی مناسب برای حفظ افراد شود. تا بدین‌وسیله از مشکلات شهرهای موجود به‌ویژه پاریس کاسته شود.

شهر رستون^۱، یکی از شهرهای جدید موفق آمریکا بوده است. این شهر به دلیل توجه به ابعاد مختلف شهرسازی و موفقیت چشمگیر، مکانی باقی دقيق آن، ارتباط مناسب با شهرهای مهم همچوar همانند واشنگتن و ... و در نتیجه دستیابی به اهداف از پیش تعیین شده همواره موردنظر مخصوصان مباحث شهری و بهویژه شهرهای جدید بوده است. بدین لحاظ این شهر الگوی مناسبی برای شهرهای جدید و برنامه‌ریزان این حوزه می‌باشد. بنابراین به دلیل اهمیت این شهر و موفقیت چشمگیر آن در پیشبرد طرح‌ها و برنامه‌های تعیین شده خود، بررسی علل و روندهای موفقیت آن حائز اهمیت می‌باشد. بدین لحاظ در بخش حاضر ابعاد مختلف این شهر و بهویژه علل موفقیت آن مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

شهر جدید رستون در شهرستان فیرفاسکس^۲ ایالت ویرجینیای^۳ آمریکا قرار دارد، این شهر، یکی از اولین مناطق رشد یافته پس از جنگ جهانی دوم در آمریکا محسوب می‌شود. توسعه این شهر بر اصول و نظریات ابنیزر هوارد^۴ مؤلف کتاب «باغ شهرها» مبتنی بوده است. در شهر رستون در ابتدای امر، مسیرهای عابر پیاده و مناطق مسکونی وسیعی ساخته شد. علاوه بر آن، هر بخش و محدوده‌ای مرکز خردی مجزایی داشت. همچنین دریاچه‌های مصنوعی زیادی نیز در شهر ساخته شده که وجود آن‌ها، احساس خوشابنده را به وجود می‌آورد (الفس، ۲۰۰۹).

بدون شک رستون شهری زیبا بوده و طراحان آن به دلایل مختلف در رسیدن به اهداف خود موفق عمل نموده‌اند. بعضی از مناطق آن که فرسوده شده بودند به سرعت احیاء شدند. طی ده سال اخیر مرکز شهر پر از جمعیت شده است. همچنین رستون، موفقیت مالی زیادی نیز کسب نموده است هرچند رسیدن به این موفقیت‌ها، ۵۰ سال به طول انجامیده است. به طوری که بسیاری از قسمت‌ها و نواحی شهر به تازگی تکمیل شده‌اند. جمعیت آن در سال ۲۰۰۰، حدود ۵۶۴۰۷ نفر بوده است که جمماً از ۲۳۳۲۰ خانوار تشکیل شده است. مساحت آن نیز حدود ۴۵ کیلومترمربع می‌باشد.

۳-۸-۳- عوامل موفقیت و معیارهای ارزیابی

عامل اصلی موفقیت شهر رستون، تنظیم اهداف قابل تحقق و مناسب با امکانات و شرایط موجود و همین‌طور برنامه‌ریزی هماهنگ و همسو با آن اهداف بوده است. بنابراین موفقیت شهر رستون، توجه به موارد ذیل بوده است:

1. Reston
2. Fairfax
3. Virginia
4. Ebenezer Howard

لحاظ مراکز خرید نیز بسیار مجهز بوده بهطوری که فضای خرید در این شهر ۲۵۰ هزار متر بوده و مراکز خرید پیشرفته‌ای در آن وجود دارد که افراد قادرند تمامی لوازم و مایحتاج خود را بهراحتی بدون رفتن به شهرهای دیگر تأمین نمایند. از سوی دیگر امکانات خریدوپروش اینترنتی نیز برای ساکنان شهر فراهم شده است تا آن‌ها بتوانند آخرین مدل‌ها و کالاهای تولید شده را خریداری و استفاده نمایند (میشل ژائون، ۲۰۰۱).

✓ وجود امکانات حمل و نقل مناسب جهت رفت و آمد به شهرهای همچوar از جمله پاریس شرایط زندگی در این شهر را مطلوب ساخته است. به دلیل در دسترس بودن ایستگاه‌های مترو و سایر وسایل حمل و نقل، ساکنان شهر قادرند بهراحتی به پاریس و شهرهای همچوar مراجعه نموده و از امکانات آنجا بهره ببرند.

اهداف و برنامه‌های طراحی شده شهر سرژی پونتوآز، در جذب افراد بسیار مناسب و کارآمد بوده است. بهطوری که این شهر اکثر امکانات موجود در شهر پاریس را دارا بوده و ساکنان آن برای براوردن نیازهای خود، نیازی به مراجعة مکرر به پاریس ندارند. وجود امکانات آموزش و تحصیلی مناسب، از جمله مراکز آموزشی و کالج‌های معابر و دانشگاه سرژی پونتوآز که امکان تحصیل را برای عمدة دانشجویان این شهر فراهم نموده، امکانات تفریحی از جمله وجود دریاچه‌ها و پارک‌های طبیعی، سیستم حمل و نقل مناسب جهت مسافت به حومه‌های همچوar و ارتباط مناسب با شهرهای بزرگ اطراف از جمله پاریس، وجود اشتغال مناسب برای افراد جویای کار و... از مهم‌ترین عوامل موفقیت این شهر بوده است بهطوری که این شهر را از شهر صنعتی و خوابگاهی صرف، خارج و تبدیل به شهری دل‌انگیز و مطبوع برای زندگی نموده است. در واقع امکانات عمومی، آموزشی، رفاهی و... شهر در مقایسه با شهرهای دورتر همانند آمین و روآن بسیار قابل توجه بوده است (پیر زمبیری، ۲۰۰۲). در مجموع این شهر به دلیل توجه به همه ابعاد زندگی و حفظ تعادل بین اشتغال، آموزش، فرهنگ، تفریح و... از شهرهای موفق و پایدار بوده است.

۳-۷-۳- معرفی شهر جدید رستون در کشور آمریکا

تاریخ توسعه شهرهای جدید در آمریکا به سال ۱۹۲۸ برگزار گردد که با احداث و توسعه شهر را بمن شروع شد. برنامه‌ریزی این شهر مطابق با اصول و الگوهای توسعه نظریه با غشهر ابنیزر هوارد بوده است. هدف از ارائه نظریه با غشهر این شهر به خارج از شهر، با احداث شهرهای صنعتی متراکم و مستله‌دار به خارج از شهر، با احداث شهرهای مناسب بوده است (پارلویچ، ۲۰۰۲).

موقعیت شغلی مختلف در سطح شهر، ضرورتی ندارد افراد در یک شهر سکونت داشته و برای استغال به شهر دیگری مراجعه نمایند این امر عامل مهمی در موفقیت شهر رستون بوده است.

توسعه امکانات مختلف از ابتدای توسعه شهر در اختیار همه افراد قرار گرفته و سالیان بعد از اسکان افراد موكول نشد. بهطوری که از ابتدای سکونت افراد در شهر، اکثریت امکانات تفریحی، بهداشتی، فرهنگی و ... در اختیار افراد قرار گرفته است.

زیبایی شهر و فضاهای مختلف آن نیز از عوامل اصلی موفقیت شهر بوده است. بهطوری که یکی از دلایل اصلی حضور افراد در مکان‌های مختلف از جمله پارک‌ها، مراکز خرید، مجتمع‌های چندکاربره و... زیبایی ظاهری آن اماکن می‌باشد. همچنین فاصله زیاد خانه‌ها از خیابان نیز، جلوه طبیعی شهر را حفظ نموده است.

رستون در ابعاد مالی و اقتصادی نیز موفقیت‌های چشمگیری داشته است بهطوری که توانسته بسیاری از سرمایه‌گذاران را جهت مشارکت در برنامه‌های مختلف، جذب نموده و از بودجه آن‌ها جهت ترویج و توسعه طرح‌های خود بهره‌مند شود (مؤسسه برنامه‌ریزی اجتماعی، ۲۰۰۲).

رستون یکی از شهرهای زیبا آمریکا بوده که به دلیل توجه به ابعاد مختلف و برنامه‌های دقیق و علمی توانسته به اهداف و طرح‌های پیش‌بینی شده خود، جامع عمل پیوشاند. یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت رستون، توجه به ایده زندگی نزدیک محل کار و وجود استغال مناسب برای همه گروه‌ها و از همه سطوح مختلف آموزشی و تحصیلی بوده است. بهطوری که این شهر، یک شهر خوابگاهی صرف دسترسی دارند. سیمون در برنامه‌ریزی شهر متوجه آن بود که سفرهای طولانی افراد به کار در شهر دیگری، زیان‌های اقتصادی، روانی، اجتماعی ... زیادی هم برای شهر محل سکونت و هم برای افراد در بی دارد. در نتیجه در برنامه‌ریزی شهر، توجه به استغال‌زایی‌های مناسب در شهر را در اولویت قرار داد.

از سوی دیگر جهت ایجاد محیط خوشایند و لذت‌بخش در شهر، توجه به محیط طبیعی و حفظ فضاهای سبز، از اهمیت زیادی برخوردار بوده است. توسعه دریاچه‌های تفریحی و پارک‌های سرسبز، باغ‌وحش و ... جلوه کاملاً طبیعی به شهر بخشیده و آن را از سایر شهرها متمایز نموده است. از سوی دیگر وجود امکانات تفریحی مناسب و متعدد، باعث لذت بردن ساکنان از شهر شده و نیازی به مراجعت آن‌ها به سایر شهرها جهت سپری نمودن اوقات

در رستون افراد برای انجام فعالیت‌های تفریحی و ورزشی از حق انتخاب زیادی برخوردارند. بالغ بر ۵۵ مایل مسیر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری و حدود ۲۰ استخر عمومی در این شهر وجود دارد. رستون شامل دریاچه‌های مصنوعی است که برای بهره بیشتر افراد،

قابل‌های اجاره‌ای در اختیار آن‌ها قرار داده می‌شود. همچنین در رستون، دو زمین بازی گلف و یک باغ‌وحش عمومی نیز وجود دارد. در کل، هیچ کمبودی در امکانات تفریحی رستون مشاهده نمی‌شود. مراکز متعدد جهت اجرای برنامه‌های تفریحی و فرهنگی وجود دارد. گروه‌های تئاتر و موسیقی محلی نیز وجود دارد که اجراهای مختلفی را در همه نقاط شهر به نمایش می‌گذارند. همچنین به دلیل نزدیکی این شهر به شهر واشنگتن، افراد قادرند در ایام مختلف سال با استفاده از اتوبوس و مترو به راحتی به آنجا مسافت نموده و از برنامه‌های فرهنگی و تفریحی آن‌جا بهره بربرند.

خانه‌های با سبک‌ها، طرح‌ها و قیمت‌های مختلف برای افراد و همه اقسام دارای درآمدهای متفاوت تدارک دیده شده است. این مساکن طیفی از ساختمان‌های بلندمرتبه تا خانه‌های مجزا و مستقل را در برمی‌گیرد. همچنین نزدیک مرکز شهر نیز، خانه‌های ویلایی و آپارتمان وجود دارد. این نوع تنوع مسکن باعث می‌شود تا افراد در صورت نیاز به تغییر مسکن، به جابجایی به منطقه دیگر نیاز نداشته و مسکنی متناسب با سلیقه و بودجه خود در همان محل انتخاب نمایند. این تنوع باعث سرزنشگی و شادابی جامعه می‌شود. با این حال، قیمت فعلی مسکن با اهداف و قیمت‌های پیش‌بینی شده همخوانی ندارد. قیمت مسکن در رستون بالا می‌باشد. بهطوری که حتی قیمت خانه در رستون از نواحی مجاور آن نیز بالاتر است. این امر تا حدی به دلیل تقاضای بالای زندگی در رستون قابل تبیین است.

در برنامه‌ریزی و هماهنگی امور، آنچه که اولویت داشته شأن و منزلت افراد بوده است. در همه فعالیت‌های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، تفریحی و ... توجه به خواسته‌ها و اولویت‌های افراد محور بوده و بر سایر امور ارجحیت داشته است.

توجه به امکان استغال و سکونت افراد در منطقه واحد نیز از اهمیت زیادی برخوردار بوده است بهطوری که این شهر حدود ۹۳۰۰۰ متر فضای اداری دارد. حدود ۷۶۷ شرکت و مؤسسه مختلف در این شهر به فعالیت استغال دارند که حدوداً ۲۱۵۷۵ فرست شغلی را در سال ۲۰۰۷ فراهم نمود در نتیجه به دلیل وجود

عمل نموده است.

۴- تحلیل تطبیقی وضعیت شهرهای جدید ناموفق بررسی شده

در این بخش با توجه به مطالب پیش گفته در دو بخش معرفی و آسیب‌شناسی مسائل هر شهر جدید بررسی شده، به ارزیابی تطبیقی محورها و علل عدم موفقیت و یا موفقیت این شهرها در قالب جدول ذیل پرداخته شده است تا از این طریق زمینهای برای استخراج راهبردهای مرتبط، فراهم آید.

فراغت خود نمی‌باشد. همچنین پرداختن به امور اجتماعی و فرهنگی مناسب، حس هویت و تعلق خاطر به شهر را در بین ساکنان شهر افزایش داده و عدم وجود احساس هویت که مشکل عمده بسیاری از شهرهای جدید می‌باشد در این شهر کمتر مشاهده می‌شود.

با این حال این شهر، در بعضی از موارد با اصول جدید شهرسازی و معماری تفاوت‌هایی دارد به طوری که خانه‌ها دور از خیابان‌های اصلی قرار گرفته و تنها محدودی از خیابان‌های اصلی، مسیرهای پیاده‌رو دارند. در مجموع، این شهر به دلیل توجه به همهٔ ابعاد و امکانات لازم جهت زندگی مناسب در شهر، در رسیدن به اهداف خود موفق

جدول ارزیابی تطبیقی محورها و علل عدم موفقیت در شهرهای جدید مطالعه شده

نام شهر	نام کشور	محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهر جدید با تأکید بر پتانسیل‌ها	علت عدم موفقیت
(پیشنهادی)	پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تزدیک بودن شهر به چین و امکان تردد آسان به آن. ▪ دارا بودن آبوهوای خوب. ▪ جلوگیری از بدتر شدن محیط زندگی در هنگ‌کنگ به دلیل تخطی از طرفیت مجاز فیزیکی شهر. ▪ کاهش تراکم جمعیت از سطوح شهری خطوط مخصوص دوچرخه و شیکه آن در هر دو بخش شمالی و جنوبی توسعه پیدا کرده است. ▪ توسعه شبکه پیاده به نحوی که بدون استفاده از وسایل نقلیه بتوان به تمام بخش‌های مهم شهر دسترسی داشت. ▪ دسترسی به حمل و نقل عمومی مثل LRT و MRT وجود دارد. ▪ پایین بودن قیمت آپارتمان نسبت به نواحی مجاور در هنگ‌کنگ، مسکن قابل استطاعت و ارزان. 	
(پیشنهادی)	پیشنهادی	<ul style="list-style-type: none"> ▪ کاهش ازدحام جمعیت توکیو ▪ تأسیس امکانات آموزشی و در دسترس قرار دادن آن برای تمام گروههای سنی ▪ ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت جهت اسکان افراد از گروه‌ها و پایگاه‌های اقتصادی مختلف ▪ تأمین تمام امکانات رفاهی، بهداشتی، آموزشی، تفریحی، امنیت و ... برای ساکنین شهر تا با جذب افراد به این شهر از سریز جمعیتی شهر توکیو و حومه مجاور آن کاسته شده 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ خانه‌های احداث شده به‌ویژه خانه‌های ساخته شده چندان با معیارهای امروزی و علایق مردم مطابقت ندارند. ▪ ساکنان شهر اغلب خواهان خرید از فروشگاه‌های بزرگ‌تر هستند. ▪ مغازه‌های قدیمی شهر تعطیل می‌شوند و ناموفق هستند. ▪ پیاده راه‌ها در دره‌ها و پیاده‌روها در بالای تپه‌ها واقع شده‌اند بنابراین بسیاری از افراد به‌ویژه افراد مسن در استفاده از این مکان‌ها با مشکلات زیادی مواجه هستند. ▪ به دلیل عدم جذابیت شهر برای افراد جوان، جمعیت آن به سرعت در حال سالخوردگی است. ▪ عدم تعلق خاطر ساکنان تاماً به شهر و حس بی‌هویتی به شدت وجود دارد. ▪ حس انزواهی اجتماعی و افسردگی در بین ساکنان شهر بالا بوده و افراد خود را طردشده و بدون حامی تصور می‌کنند.

۰۱۰:۱۴:۰۷:۰۱:۰۰

جدول ارزیابی تطبیقی محورها و علل موفقیت در شهرهای جدید مطالعه شده

نام شهر کشور	نام شهر	محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهر جدید با تأکید بر پتانسیل‌ها	علت موفقیت
پاریس (فرانسه)	پاریس	<ul style="list-style-type: none"> سازماندهی به شهر پاریس و حومه اطراف آن و جذب حجمی از جمعیت پاریس و اسکان آن‌ها یکی از مهم‌ترین برنامه‌های این شهر حفاظت از طبیعت و توجه به فضای سبز شهر بوده است. ترویج کشاورزی، باغبانی و تشویق اقتصاد محلی، فعالیت‌های کشاورزان و فعالیت‌های مریبوط به امور باغبانی و درختکاری مورد حمایت و تشویق قرار گرفت. فرامن نمودن امکانات آموزشی و فرهنگی، خرید، سکونت و ... یکی دیگر از مهم‌ترین اهداف شهر سرژی‌پونتوآز بوده است. گسترش خدمات بهداشتی و درمانی، به‌گونه‌ای که عمده نیازهای بهداشتی و درمانی 	<ul style="list-style-type: none"> موقعیت قرارگیری این شهر، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت آن بوده است. این شهر در سی کیلومتری شهر پاریس واقع شده است. از ابتدای امر برنامه‌ریزی به‌گونه‌ای بوده است که شهر از تمام امکانات موجود در پاریس بهره برد و ساکنان آن نیازی به مراجعه مکرر به پاریس جهت بهره‌مندی از امکانات آنچا نداشته باشند. تشویق و اجرای فعالیت‌های محلی و فرهنگی برای ساکنان شهر در جهت تقویت حس مکان آن‌ها. موقعیت قرارگیری این شهر، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت آن بوده است. این شهر در سی کیلومتری شهر پاریس واقع شده است. وجود مسکن مناسب نیز یکی از عوامل اصلی جذب افراد به این شهر بوده است. وجود امکانات حمل و نقل مناسب جهت رفت‌وآمد به شهرهای هم‌جوار از جمله پاریس.
کی‌یون (جمهوری چک)	کی‌یون	<ul style="list-style-type: none"> در شهر رستون در ابتدای امر، مسیرهای عابر پیاده و مناطق مسکونی وسیعی ساخته شد. علاوه بر آن، هر بخش و محدوده‌ای مرکز خرید مجزایی داشت. همچنین دریاچه‌های مصنوعی زیادی نیز در شهر ساخته شده که وجود آن‌ها، احساس خوشایندی را به وجود می‌آورد. بعضی از مناطق آن که فرسوده شده بودند به سرعت احیاء شدند تأکید بر مکان و فضای زیبا توسعه و ایجاد شهر پایدار رستون در ابعاد مالی و اقتصادی نیز موفقیت‌های چشمگیری داشته است به‌طوری که توانسته بسیاری از سرمایه‌گذاران را جهت مشارکت در برنامه‌های مختلف، جذب نموده 	<ul style="list-style-type: none"> به دلیل توجه به ابعاد مختلف شهرسازی و موفقیت چشمگیر، مکان‌بایی دقیق آن، ارتباط مناسب با شهرهای مهم هم‌جوار همانند واشنگتن توجه به ایام فراغت ساکنان جهت کسب آرامش و تجدید انرژی منازل مسکونی مناسب با میزان درآمد همه‌افراد در قسمت‌های مختلف شهر محور اصلی همه برنامه‌ریزی‌ها، شان و منزلت افراد بوده و بر سایر اهداف و انگیزه‌ها پرتری دارد. ایجاد شغل مناسب برای همه ساکنان شهر تا آن‌ها مجبور نشوند در یک شهر سکونت نموده و در شهر دیگری به کار اشتغال ورزند. این شهر، یک شهر خوابگاهی صرف نبوده و افراد در آن هم به زندگی و هم به کار اشتغال دسترسی دارند. توجه به ایده زندگی نزدیک محل کار و وجود اشتغال مناسب برای همه گروه‌ها

(ماخذ: نگارندگان)

فعالیت‌های فرهنگی

توجه به ملاک‌های توسعه پایدار و حفظ محیط‌زیست و توسعه فضاهای سبز از طریق توسعه کشاورزی و باغبانی شهری

توجه به ملاک‌های زیبایی‌شناختی فضاهای شهری توسعه تسهیلات و خدمات عمومی آموزشی، بهداشتی و درمانی و ... سرعت در بهسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری هماهنگی سبک مسکن با سلیقه مردم

۵- جمع‌بندی و ارائه راهبردها

همان‌طور که در مطالعات تطبیقی تجارب موفق و ناموفق این مقاله به‌خوبی مشاهده می‌شود در دو نمونه موفق سرژی و رستون، نکاتی مشترک وجود دارد مانند:

- نزدیکی به مادر شهر
- دسترسی مناسب به اشتغال
- شبکه حمل و نقل گستردگی و به‌ویژه حمل و نقل عمومی کار،
- ارتقای حس تعلق مکانی به وسیله ایجاد فضاهای فراغتی در دسته‌بندی سکونت، اشتغال و فراغت،

- همچنین به طور کلی از مطالعه دو نمونه تجربه شهرهای جدید ناموفق تین شوئی هنگ کنگ و تاما ژاپن می‌توان به اختصار علل اصلی را به شرح ذیل نام برد:
- تبدیل شدن شهر جدید به شهرهای خوابگاهی کارگران
 - پایین بودن کیفیت سکونت در واحدهای مسکونی
 - دسترسی محدود و یا بالا بودن هزینه حمل و نقل
 - عدم تطابق واحدهای مسکونی با سلایق مردم
 - نرخ بالای بیکاری و در نتیجه نرخ بالای فقر و خشونت، ناامنی و بزهکاری‌های ناشی از آن
 - نرخ بالای مهاجرت و تعدد افراد با هویت‌های گوناگون و حس بیگانگی نسبت به یکدیگر و جدا ماندن از خویشاوندان
 - حس تعلق مکانی پایین
 - احساس غم و افسردگی ساکنان به دلیل نداشتن فراغت و عدم استقبال توسط جوانان (جمعیت سالخورده)
 - فقدان پیاده راههای مناسب
 - تفرق مکانی و عدم انسجام فضایی در شهر
 - از مجموعه آچه در این مقاله آورده شده است، نکات ارزشمند و قابل تأملی (که وابسته به یک مکان خاص نیستند) برای توسعه شهرهای جدید میهنمان، قابل بهره‌برداری است که امید است توسط مدیریت شهرهای جدید کشور مورد استفاده قرار گیرد.
- ## ۶- منابع و مأخذ
- پایلی یزدی، محمدحسین (۱۳۸۲)، نظریه‌های شهر و پیرامون، انتشارات سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت)
- زارع، جمال (۱۳۷۳)، نگرشی نوین بر ساختار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهرهای جدید در ایران، شهرهای جدید؛ فرهنگی جدید در شهرنشینی، مجموعه مقالات ارائه شده در کنفرانس بین‌المللی توسعه شهری و شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- زياري، كرامت الله (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران، سمت، تهران.
- سعیدني، سيد احمد (۱۳۸۰)، بازنگری فرآيند تهييه و محتواي طرح‌های شهرسازی شهرهای جدید (طرح پژوهشی)، کارفرما: شركت عمران شهرهای جدید، تهران.

Comparative Evaluation of Examples of Global Experiences in Planning Unsuccessful and Successful New Cities (Tin Shui Wai in Hong Kong, Tama in Japan, Sergi in France and Reston in America)

Elham Zabetian Targhi¹/Vida Razi²

Received: 12/21/2023

Accepted: 02/23/2024

Available online: 03/20/2024

Abstract

The development of new cities always faces many issues and challenges. These fledgling communities must have access to employment and transportation network, affordable housing, leisure, urban public space, natural and green spaces, and the like. On the other hand, the residents of new cities should not feel alienated and have to go through the crises caused by immigration and the loss of sense of place. But why are some new cities very successful and some particularly unsuccessful? In fact, the purpose of this article is to find the main causes of this success and failure. Therefore, by using the descriptive method and reviewing examples of global experiences with a degree of success or failure, such as the cities of Tin Shui Wai in Hong Kong and Tama in Japan (as unsuccessful experiences) and the cities of Sergi in France and Reston in America (successful), to evaluate The comparison of these experiences has been discussed in terms of the axes of new city planning and the reasons for their success or failure, and finally, the key strategies related to these experiences have been extracted so that regardless of the location-based issue, it can be useful for the planners and management of new cities. The country can be exploited.

Keywords: New cities, housing, failure, cause success.

1- PH.d. in urban planning and researcher at the Road, Housing and Urban Development Research Center

2- senior social science expert and researcher at the Road, Housing and Urban Development Research Center

* Corresponding author: ezabetian@yahoo.com