# 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*[1] / ویدا راضی[2]**

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۹/۳۰ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۲/۱۲/۴ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۱/۱

آباد

دوره ۲۸، شماره ۸۹، بهار۱۴۰۳
۱۲۳-۱۳۵

## چکیده

توسعه شهرهای جدید همواره با مسائل و چالش‌های بسیاری روبروست. این اجتماعات نوپا باید به اشتغال و شبکه حمل‌ونقل، 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 تین شوئی وای 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 میهنمان 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

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

## ۱- مقدمه

شهرهای جدید اجتماعاتی نوپا هستند که معمولاً با چالش‌های دسترسی به منابع و خدمات روبرو 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 ایجادشده 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 مراکز 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 (Shokoohi 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 تجارب و برنامه‌های آن‌ها جهت رسیدن به اهداف پیش‌بینی شده، همان‌قدر که بررسی عوامل موفقیت و کارایی شهرهای موفق اهمیت 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 به‌طور کلی ناشی از فلسفه رفاه اجتماعی و کمک به اقشار کم‌درآمد 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 راه‌حل 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» (زیاری، ۱۳۸۲). همچنین از نظر آندرهیل، «شهرهای جدید، شهرهایی هستند که از سال ۱۹۱۷ به بعد در نتیجه توسعه: الف) سرزمین‌ها و نواحی بایر 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 روبرو بوده‌اند، بوجود آمده‌اند». (آندرهیل، ۱۳۷۰)

به‌طور 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، (زیاری، 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 عملکردهای مختلفی پیدا کرده‌اند که برخی از این عملکردها عبارتند از: شهرهای عمده و مراکز 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 تراکم‌زدا 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

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

موفق و برخی ناموفق هستند. البته مسلماً 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 تجارب 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 قابل‌ملاحظه‌ای ناموفق یا موفق بوده‌اند)، موردبررسی قرار گرفته است. در هر بخش ابتدا به معرفی شهر جدید و سپس مسائل عمده و محورهای موفقیت و یا عدم موفقیت آن‌ها پرداخته می‌شود.

### ۳-۱- معرفی شهر جدید تین شوئی وای (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 متقاضیان 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 ۱۴۰۰۰۰ 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 ۳۰۶۰۰۰ نفر افزایش یافت. تین‌شوئی‌وای که امروزه به عنوان بزرگ‌ترین شهر جدید هنگ‌کنگ به حساب می‌آید متشکل از دو بخش است که به‌وسیله جاده تیوا به مناطق شمالی و جنوبی تقسیم می‌شود. اسکان متقاضیان 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 است که وجه‌تسمیه این نام‌گذاری به دلیل وجود تالاب بزرگ آن و ارتفاع زیاد ساختمان‌هایش 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 جمعیت از سطوح شهری نیز به شمار می‌رود. (Lao, 1992) به همین جهت اولین معیار موفقیت شهر جدید قادر بودن به جلب‌توجه‌ها و نظرات مثبت عموم مردم از طریق فراهم کردن یک زندگی استاندارد (کم‌وبیش شبیه به آنچه که در سطوح شهری است)، است.

شهر جدید تین‌شوئی‌وای شمار قابل‌توجهی 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 متقاضیان مسکن این شهر را افرادی تشکیل می‌دهند که کمتر از هفت سال از اقامت 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 تک 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 ساخت‌وساز شهر جدید ساخته شده است تا تسهیلات تفریحی و فضای باز را برای ساکنان فراهم کند. دیگر تسهیلات عمده تفریحی در تین‌شوئی‌وای در قسمت غربی شهر جدید واقع شده است و دارای پیاده‌روها و مسیرهای دوچرخه است (Ka-yan,2009: p96)

**حمل‌ونقل در تین شوئی وای:** الگوی توسعه برمبنای حمل‌ونقل 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 ترددها:** خطوط مخصوص دوچرخه و شبکه آن در هر دو بخش شمالی و جنوبی تین‌شوئی‌وای توسعه پیدا کرده است. دوچرخه در طول تمامی ساعات شبانه‌روز به یک وسیله رایج جهت حمل‌ونقل تبدیل شده است. همچنین برای دوچرخه‌ها چندین پارکینگ نیز در شهر جدید تین‌شوئی‌وای در نظر

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

گرفته شده است.

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

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

### ۳-۲- عوامل عدم موفقیت تین‌شوئی وای و معیارهای ارزیابی

مشکلات جاری تین‌شوئی‌وای مربوط به کمبود تسهیلات و نرخ بالای مهاجرت است که در بخش شمالی متمرکز شده‌اند. پس از استقرار اقشار 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 تین‌شوئی‌وای افزایش یافته است. در واقع تین‌شوئی 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 تین‌شوئی بالاترین میزان را در سال ۲۰۰۴ در هنگ‌کنگ داشته است. وجود شبکه اجتماعی ضعیف و سرریز ناگهانی جمعیت به شمال تین‌شوئی از سال ۲۰۰۱ (که بیش از ۱۰۰۰۰۰ نفر بودند) از دلایل این امر است.

ساکنان تین‌شوئی 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 تین‌شوئی‌وای از منظر مسائل اجتماعی دولت شروع به بازنگری و سعی در بهبود سرویس‌دهی به خانواده‌ها کرد. به همین منظور دایره رفاه اجتماعی و بخش خدمات حمایتی کودکان و خانواده را بنیان‌گذاری نمود.[1]

تین‌شوئی‌وای 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 مثل Shenzhen, Dongguan و Foshan (در راستای طرح نیروی کار متمرکز در صنایع) هیچ‌گاه تحقق پیدا نکرد. این امر تین‌شوئی را با تعداد کمی فرصت شغلی در یک محیط ایزوله با قیمت بالای حمل‌ونقل نسبت به سایر نقاط هنگ‌کنگ (که برای مردم جستجوی شغل در بیرون شهر را هم دشوار می‌کرد) تنها گذاشت. به همین دلیل متجاوز از ۸۰ درصد از ۲۷۰۰۰۰ ساکن تین‌شوئی‌وای تحت حمایت موسسه تعاونی حمایت از بینوایان هستند.

باوجود 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 فرصت‌های شغلی بیشتر، سوبسیدهای حمل‌ونقل و کمک به کارگران به صورت اورژانسی لازم است.

همچنین با وجود آنکه ردیف ساختمان‌ها و آپارتمان‌های بلندمرتبه و متراکم تین‌شوئی‌وان 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 آن‌هاست. در واقع مردم تین‌شوئی‌وای قربانی برنامه‌ریزی شهری عجولانه، زیرساخت‌های ناکافی و حکومت شهری ضعیف شده‌اند. تین‌شوئی‌وای به‌طور ویژه‌ای بعد از اینکه یک مرد خود و خانواده‌اش را به خاطر مشکلات زیادش کشت، بسیار بدنام 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 تین‌شوئی کمتر از ۸۰۰۰ دلار بود که در مقایسه با میانگین هنگ‌کنگ که ۱۵۰۰۰ دلار است، بسیار پایین‌تر است. تین‌شوئی همچنین بالاترین درصد کمک‌هزینه بیکاری را از هنگ‌کنگ می‌گیرد.[2]

### ۳-۳- معرفی شهر جدید تاما در ژاپن

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

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

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

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 سنری 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 تکنوپولیس 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 الگوها 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 باغشهرهای 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 توسعه‌یافته 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 تعلق‌خاطر ساکنان به شهر، به‌روز 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 سی‌و پنج 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 وسایل حمل‌ونقل 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 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، به‌طوری 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 ارزان‌قیمت 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 به‌ویژه خانه‌های ساخته شده در اوایل دهه ۷۰، چندان با معیارهای امروزی و علایق مردم مطابقت ندارند. به‌طوری 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 همکف خانه‌ها و آپارتمان‌ها دیگر جذابیتی برای عابران پیاده ندارند. این مغازه‌ها از سوی ساکنان شهر کوچک، قدیمی و غیرقابل دسترسی تصور می‌شوند. به‌طوری که ساکنان شهر اغلب خواهان خرید از فروشگاه‌های بزرگ‌تر هستند. در نتیجه این مغازه‌های قدیمی یک بعد از دیگری تعطیل می‌شوند. به‌طوری 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.

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

- ✓ عدم برنامه‌ریزی مناسب در ساخت پیاده‌روها و بزرگراه‌ها و بی‌توجهی به شرایط سنی استفاده‌کنندگان این فضاها، یکی دیگر از عوامل عدم موفقیت آن بوده است. برنامه‌ریزی این مکان‌ها به‌گونه‌ای بوده است که 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. به دلیل سکونت نسبتاً پایین زوج‌های جوان در این شهر، نوزادان کمتری نیز متولد شده و در نتیجه جمعیت آن که ابتدائا 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 به‌طوری که منطقه واکابادائی که در اواخر دهه ۹۰ توسعه یافت، بیشترین جمعیت بین ۳۰ تا ۴۴ سال را دارا بوده، در حالی که منطقه تایوکایوگو که در اوایل دهه ۷۰ توسعه یافت بیشترین ساکنان آن بین سنین ۵۰ تا ۶۹ سال قرار دارند. در نتیجه به دلیل عدم تمایل 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 تعلق‌خاطر 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 کلان‌شهر توکیو توجهی به بازسازی و تکمیل پروژه توسعه شهر نداشته و آن را به بخش خصوصی واگذار کرده است. به دلیل عدم تعلق‌خاطر 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 موردتوجه در ساخت و برنامه‌ریزی شهر تاما این است که به نظر می‌رسد برنامه‌ریزان این شهر بیشتر به دنبال برآورد اهداف کوتاه‌مدت بوده و کمتر چشم‌انداز و نیازهای آتی شهر را موردتوجه قرار داده‌اند. بسیاری از مکان‌ها و فضاهای ساخته شده در تاما از جمله فروشگاه‌ها، اماکن تفریحی، خانه‌ها و ... به‌روز نبوده و به‌ویژه برای افراد جوان از جذابیت چندانی برخوردار نیستند. عدم توجه به علایق و نیازهای ساکنان شهر باعث شده است بسیاری از جوانان علاقه چندانی به زندگی در این شهر نداشته و جمعیت شهر روزبه‌روز سالخورده‌تر می‌شود. در نتیجه به دلیل سالخورده شدن جمعیت تعداد کودکان به دنیا آمده نیز کاهش‌یافته و بسیاری از مدارس به دلیل کمبود دانش‌آموزان تخلیه شده و حتی بسیاری از پارک‌ها نیز به دلیل عدم وجود کودکان برای استفاده از آن‌ها متروکه شده و به‌جای افزودن بر زیبایی و جذابیت محیط، باعث نامطلوبیت و دافعه محیط شهر گشته‌اند. به‌طوری که بسیاری از افراد به دلیل تخلیه بسیاری از اماکن و تعطیلی آن‌ها، از این شهر به عنوان «شهر ارواح[1]» نام می‌برند. از سوی دیگر به دلیل عدم توجه مسئولین شهر به نیازهای شهروندان، 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 نگهداشت تعداد جمعیت پیش‌بینی شده موفق عمل نماید.

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

فرانسه یکی از کشورهای موفق در زمینه توسعهٔ شهرهای جدید بوده است. به‌طوری 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 سرژی‌پونتوآز[2] می‌باشد. این شهر یکی از ۵ شهر جدید ساخته شده در منطقهٔ پاریس در اواخر دههٔ ۱۹۶۰ است. این شهر به دلیل توسعهٔ چشمگیر و دستیابی به اهداف پیش‌بینی شده خود، همواره موردتوجه بوده است. لذا به دلیل اهمیت این شهر، در بخش حاضر ابعاد مختلف نحوهٔ توسعه آن از رویکرد تحلیلی مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

هدف اصلی از توسعهٔ شهر سرژی‌پونتوآز سازمان‌دهی به شهر پاریس و حومهٔ اطراف آن و جذب حجمی از جمعیت پاریس و اسکان آن‌ها بوده است. بدین ترتیب از ابتدای امر برنامه‌ریزی به‌گونه‌ای بوده است که شهر از تمام امکانات

1. Ghost City
2. Cergy-Pontoise

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

موجود در پاریس بهره برده و ساکنان آن نیازی به مراجعه مکرر به پاریس جهت بهره‌مندی از امکانات آنجا نداشته باشند. برای توسعهٔ 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 سرژی‌پونتوآز داشته است (پیر زمبری، ۲۰۰۲).
- ✓ ترویج کشاورزی، باغبانی و تشویق اقتصاد محلی: در این راستا فعالیت‌های کشاورزان و فعالیت‌های مربوط به امور باغبانی و درختکاری موردحمایت 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 تعلق‌خاطر به محیط در افراد افزایش یابد.
- ✓ فراهم نمودن امکانات آموزشی و فرهنگی، خرید، سکونت و... یکی دیگر از مهم‌ترین اهداف شهر سرژی‌پونتوآز بوده است. امکانات فراهم شده بایستی هم‌رده شهرهای بزرگ از جمله پاریس باشد تا ساکنان شهر، برای رفع نیازهای خود، نیازی به مراجعهٔ مکرر به شهرهای همجوار ازجمله پاریس نداشته باشند.
- ✓ گسترش خدمات بهداشتی و درمانی، به‌گونه‌ای که عمدهٔ نیازهای بهداشتی و درمانی ساکنان در همان شهر تأمین شده و از رفت‌وآمدهای مکرر غیرضروری افراد به سایر شهرها کاسته شود.
- ✓ و در مجموع هدف از توسعهٔ شهر سرژی‌پونتوآز، 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.

### 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 دگالی و دره سن به‌تدریج تبدیل به یکی از محورهای اصلی عبور و مرور شده است. این منطقه به دلیل آب‌وهوای مطلوب و مناسب یکی از مهم‌ترین مناطق تفریحی قسمت شمال غربی منطقه پاریس بوده است. بهره‌مندی از طبیعت دل‌انگیز و محیط سرسبز 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 باغبانی، کشاورزی گلخانه‌ای و پارک مرکزی برنامه‌ریزی شده‌اند؛ بنابراین به دلیل برخورداری از شرایط محیطی مناسب و قرار گرفتن در محیطی سرسبز 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 سرژی‌پونتوآز 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 مراجعه 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 اقشار، قادر به اجاره و خرید خانه‌ای متناسب 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 عمدهٔ تفریحی از جمله (۴ سالن مجهز تئاتر و ۱۱ سینما، ۱۸۰ رستوران، ۱۴۰۰ اتاق هتل و...)، مراکز آموزشی و علمی مناسب از جمله دانشگاه سرژی‌پونتوآز که در سال ۱۹۹۱ تأسیس شده و ۱۳۰۰۰ دانشجو در آنجا به تحصیل اشتغال داشته و وجود (۸۳ مدرسهٔ ابتدایی، ۱۱ مدرسهٔ راهنمایی، ۱۸ مدرسهٔ متوسطه و...) نیازهای تفریحی، فرهنگی و آموزشی دانش‌آموزان و دانشجویان این شهر را به‌خوبی تحت پوشش قرار می‌دهد. همچنین به

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

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 خریدوفروش 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 حمل‌ونقل مناسب جهت رفت‌وآمد به شهرهای همجوار از جمله پاریس شرایط زندگی در این شهر را مطلوب ساخته است. به دلیل در دسترس بودن ایستگاه‌های مترو و سایر وسایل حمل‌ونقل، ساکنان شهر قادرند به‌راحتی به پاریس و شهرهای همجوار مراجعه نموده و از امکانات آنجا بهره ببرند.

اهداف و برنامه‌های طراحی شده شهر سرژی‌پونتوآز، در جذب افراد بسیار مناسب و کارآمد بوده است. به‌طوری‌که این شهر اکثر امکانات موجود در شهر پاریس را دارا بوده و ساکنان آن برای برآوردن نیازهای خود، نیازی به مراجعه مکرر به پاریس ندارند. وجود امکانات آموزش و تحصیلی مناسب، از جمله مراکز آموزشی و کالج‌های معتبر و دانشگاه سرژی‌پونتوآز که امکان تحصیل را برای عمدهٔ دانشجویان این شهر فراهم نموده، امکانات تفریحی از جمله وجود دریاچه‌ها و پارک‌های طبیعی، سیستم حمل‌ونقل مناسب جهت مسافرت به حومه‌های مجاور 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 زمبری،۲۰۰۲). در مجموع این شهر به دلیل توجه به همهٔ ابعاد زندگی و حفظ تعادل بین اشتغال، آموزش، فرهنگ، تفریح و ... از شهرهای موفق و پایدار بوده است.

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

تاریخ توسعه شهرهای جدید در آمریکا به سال ۱۹۲۸ برمی‌گردد که با احداث و توسعه شهر رادبرن شروع شد. برنامه‌ریزی این شهر مطابق با اصول و الگوهای توسعه نظریه باغشهر ابنزر هاوارد بوده است. هدف از ارائه نظریه باغ شهرها انتقال جمعیت از شهرهای صنعتی متراکم و مسئله‌دار به خارج از شهر، با احداث شهرهای مناسب بوده است (پارلویچ، ۲۰۰۲).

شهر رستون[1]، یکی از شهرهای جدید موفق آمریکا بوده است. این شهر به دلیل توجه به ابعاد مختلف شهرسازی و موفقیت چشمگیر، مکان‌یابی دقیق آن، ارتباط مناسب با شهرهای مهم همجوار همانند واشنگتن و ... و در نتیجه دستیابی به اهداف از پیش تعیین شده همواره موردتوجه متخصصان 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 فیرفاکس[2] ایالت ویرجینیای[3] آمریکا قرار دارد، این شهر، یکی از اولین مناطق رشد یافته پس از جنگ‌جهانی دوم در آمریکا محسوب می‌شود. توسعه این شهر بر اصول و نظریات ابنزر هوارد[4] 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 خرید مجزایی داشت. همچنین دریاچه‌های مصنوعی زیادی نیز در شهر ساخته شده که وجود آن‌ها، احساس خوشایندی را به وجود می‌آورد (آلفس، 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. به‌طوری‌که بسیاری از قسمت‌ها و نواحی شهر به‌تازگی تکمیل شده‌اند. جمعیت آن در سال ۲۰۰۰، حدود ۵۶۴۰۷ نفر بوده است که جمعاً از ۲۳۳۲۰ خانوار تشکیل شده است. مساحت آن نیز حدود ۴۵ کیلومترمربع می‌باشد.

### ۳-۸- عوامل موفقیت و معیارهای ارزیابی

عامل اصلی موفقیت شهر رستون، تنظیم اهداف قابل تحقق و متناسب 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. Fiarfax
3. Virginia
4. Ebenezer Howard



[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

- 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، قایق‌های اجاره‌ای در اختیار آن‌ها قرار داده می‌شود. همچنین در رستون، دو زمین بازی گلف و یک باغ‌وحش عمومی نیز وجود دارد. درکل، 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 همهٔ نقاط شهر به نمایش می‌گذارند. همچنین به دلیل نزدیکی این شهر به شهر واشنگتن، افراد قادرند در ایام مختلف سال با استفاده از اتومبیل شخصی یا وسایل حمل‌ونقل عمومی مانند اتوبوس و مترو به‌راحتی به آنجا مسافرت نموده و از برنامه‌های فرهنگی و تفریحی آنجا بهره ببرند.
- خانه‌های با سبک‌ها، طرح‌ها و قیمت‌های مختلف برای افراد و همهٔ اقشار 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 سرزندگی و شادابی جامعه می‌شود. با این حال، قیمت فعلی مسکن با اهداف و قیمت‌های پیش‌بینی شده همخوانی ندارد. قیمت مسکن در رستون بالا می‌باشد. به‌طوری‌که 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 همهٔ فعالیت‌های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، تفریحی و ... توجه به خواسته‌ها و اولویت‌های افراد محور بوده و بر سایر امور ارجحیت داشته است.
- توجه به امکان اشتغال و سکونت افراد در منطقهٔ واحد نیز از اهمیت زیادی برخوردار بوده است به‌طوری‌که این شهر حدود ۹۳۰۰۰ متر فضای اداری دارد. حدود ۷۶۷ شرکت و مؤسسه مختلف در این شهر به فعالیت اشتغال دارند که حدوداً ۲۱۵۷۵ فرصت شغلی را در سال ۲۰۰۷ فراهم نمود در نتیجه به دلیل وجود موقعیت شغلی مختلف در سطح شهر، ضرورتی ندارد افراد در یک شهر سکونت داشته و برای اشتغال به شهر دیگری مراجعه نمایند این امر عامل مهمی در موفقیت شهر رستون بوده است.
- توسعه امکانات مختلف از ابتدای توسعهٔ شهر در اختیار همهٔ افراد قرار گرفته و سالیان بعد از اسکان افراد موکول نشد. به‌طوری‌که 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. به‌طوری‌که یکی از دلایل اصلی حضور افراد در مکان‌های مختلف از جمله پارک‌ها، مراکز خرید، مجتمع‌های چندکاربره و... زیبایی ظاهری آن اماکن می‌باشد. همچنین فاصلهٔ زیاد خانه‌ها از خیابان نیز، جلوه طبیعی شهر را حفظ نموده است.
- رستون در ابعاد مالی و اقتصادی نیز موفقیت‌های چشمگیری داشته است به‌طوری‌که 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 شدهٔ خود، جامع عمل بپوشاند. یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت رستون، توجه به ایده زندگی نزدیک محل کار و وجود اشتغال مناسب برای همهٔ گروه‌ها و از همهٔ سطوح مختلف آموزشی و تحصیلی بوده است. به‌طوری‌که این شهر، یک شهر خوابگاهی صرف نبوده و افراد در آن هم به زندگی و هم به کار اشتغال دسترسی دارند. سیمون در برنامه‌ریزی شهر متوجه آن بود که سفرهای طولانی افراد به کار در شهر دیگری، زیان‌های اقتصادی، روانی، اجتماعی و... زیادی هم برای شهر محل سکونت و هم برای افراد در پی دارد. در نتیجه در برنامه‌ریزی شهر، توجه به اشتغال‌زایی‌های 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. توسعهٔ 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 مراجعه آن‌ها به سایر شهرها جهت سپری نمودن اوقات

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

فراغت خود نمی‌باشد. همچنین پرداختن به امور اجتماعی و فرهنگی مناسب، حس هویت و تعلق‌خاطر 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 به‌طوری‌که خانه‌ها دور از خیابان‌های اصلی قرار گرفته و تنها معدودی 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 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.

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

| نام کشور | نام شهر | محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهر جدید با تأکید بر پتانسیل‌ها | علت عدم موفقیت |
|---|---|---|---|
| هنگ کنگ | تین شوئی وای (ناموفق) | ■ نزدیک بودن شهر به چین و امکان تردد آسان به آن.<br>■ دارا بودن آب‌وهوای خوب.<br>■ جلوگیری از بدتر شدن محیط زندگی در هنگ‌کنگ به دلیل تخطی از ظرفیت مجاز فیزیکی شهر .<br>■ کاهش تراکم جمعیت از سطوح شهری<br>■ خطوط مخصوص دوچرخه و شبکه آن در هر دو بخش شمالی و جنوبی توسعه پیدا کرده است.<br>■ توسعه شبکه پیاده به نحوی که بدون استفاده از وسایل نقلیه بتوان به تمام بخش‌های مهم شهر دسترسی داشت.<br>■ دسترسی به حمل‌ونقل عمومی مثل MRT و LRT وجود دارد .<br>■ پایین بودن قیمت آپارتمان نسبت به نواحی مجاور در هنگ‌کنگ، مسکن قابل استطاعت و ارزان. | ■ گرچه این شهر به افق جمعیتی بیش از آنچه در ابتدا برای آن پیش‌بینی شده بود، دست یافته اما از نظر کیفیت سکونت با مشکلات حادی مواجه است.<br>■ تبدیل شدن به شهر صرفاً خوابگاهی و کارگری.<br>■ برنامه‌ریزی شهری عجولانه، زیرساخت‌های ناکافی .<br>■ تفرق و عدم انسجام بین بخش شمالی و جنوبی شهر.<br>■ بیکاری و درآمد پایین موجب تشدید فقر و مسائل اجتماعی در شهر شده است.<br>■ تعدد مشکلات اجتماعی، بیماری‌های روانی و بروز خشونت در بسیاری از خانواده‌های ساکن، نرخ بالای خودکشی و سوءاستفاده از کودکان.<br>■ نرخ بالای مهاجرت و سکونت افراد با هویت ضعیف به این شهر.<br>■ با وجود آنکه ردیف ساختمان‌ها و آپارتمان‌های بلندمرتبه و متراکم تین‌شوئی‌وان تمیز و منظم هستند، اما ظاهر شهر را ترسناک کرده‌اند.<br>■ علیرغم دسترسی به شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی، هزینه حمل‌ونقل عمومی بالاست.<br>■ حس تعلق مکانی پایین در شهر، همچنین ساکنان تین‌شوئی به دلیل اینکه از دوستانشان جدا شده‌اند، احساس بیگانگی و غربت می‌کنند. |
| ژاپن | تاما (ناموفق) | ■ کاهش ازدحام جمعیت توکیو<br>■ تأسیس امکانات آموزشی و در دسترس قرار دادن آن برای تمام گروه‌های سنی<br>■ ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت جهت اسکان افراد از گروه‌ها و پایگاه‌های اقتصادی مختلف<br>■ تأمین تمام امکانات رفاهی، بهداشتی، آموزشی، تفریحی، امنیت و ... برای ساکنین شهر تا با جذب افراد به این شهر از سرریز جمعیتی شهر توکیو و حومه مجاور آن کاسته شده | ■ خانه‌های احداث شده به‌ویژه خانه‌های ساخته شده چندان با معیارهای امروزی و علایق مردم مطابقت ندارند.<br>■ ساکنان شهر اغلب خواهان خرید از فروشگاه‌های بزرگ‌تر هستند. مغازه‌های قدیمی شهر تعطیل می‌شوند و ناموفق هستند.<br>■ 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.<br>■ به دلیل عدم جذابیت شهر برای افراد جوان، جمعیت آن به سرعت در حال سالخوردگی است.<br>■ عدم تعلق‌خاطر ساکنان تاما به شهر و حس بی‌هویتی به شدت وجود دارد.<br>■ حس انزوای اجتماعی و افسردگی در بین ساکنان شهر بالا بوده و افراد خود را طردشده و بدون حامی تصور می‌کنند. |

(برآخذ: نگارندگان)

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

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

| نام کشور | نام شهر | محورهای اصلی برنامه‌ریزی شهر جدید با تأکید بر پتانسیل‌ها | علت موفقیت |
|---|---|---|---|
| فرانسه | سرژی (موفق) | ■ سازمان‌دهی به شهر پاریس و حومهٔ اطراف آن و جذب حجمی از جمعیت پاریس و اسکان آن‌ها<br>■ یکی از مهم‌ترین برنامه‌های این شهر حفاظت از طبیعت و توجه به فضای سبز شهر بوده است.<br>■ ترویج کشاورزی، باغبانی و تشویق اقتصاد محلی، فعالیت‌های کشاورزان و فعالیت‌های مربوط به امور باغبانی و درختکاری موردحمایت و تشویق قرار گرفت.<br>■ فراهم نمودن امکانات آموزشی و فرهنگی، خرید، سکونت و ... یکی دیگر از مهم‌ترین اهداف شهر سرژی‌پونتوآز بوده است.<br>■ گسترش خدمات بهداشتی و درمانی، به‌گونه‌ای که عمدهٔ نیازهای بهداشتی و درمانی | ■ موقعیت قرارگیری این شهر، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت آن بوده است. این شهر در سی کیلومتری شهر پاریس واقع شده است.<br>■ از ابتدای امر برنامه‌ریزی به‌گونه‌ای بوده است که شهر از تمام امکانات موجود در پاریس بهره برده و ساکنان آن نیازی به مراجعه مکرر به پاریس جهت بهره‌مندی از امکانات آنجا نداشته باشند.<br>■ تشویق و اجرای فعالیت‌های محلی و فرهنگی برای ساکنان شهر در جهت تقویت حس مکان آن‌ها.<br>■ موقعیت قرارگیری این شهر، یکی از مهم‌ترین عوامل موفقیت آن بوده است. این شهر در سی کیلومتری شهر پاریس واقع شده است.<br>■ وجود مسکن مناسب نیز یکی از عوامل اصلی جذب افراد به این شهر بوده است.<br>■ وجود امکانات حمل‌ونقل مناسب جهت رفت‌وآمد به شهرهای همجوار از جمله پاریس. |
| آمریکا | رستون (موفق) | ■ 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<br>■ بعضی از مناطق آن که فرسوده شده بودند به سرعت احیاء شدند<br>■ تأکید بر مکان و فضای زیبا<br>■ توسعه و ایجاد شهر پایدار<br>■ رستون در ابعاد مالی و اقتصادی نیز موفقیت‌های چشمگیری داشته است به‌طوری‌که توانسته بسیاری از سرمایه‌گذاران را جهت مشارکت در برنامه‌های مختلف، جذب نموده | ■ به دلیل توجه به ابعاد مختلف شهرسازی و موفقیت چشمگیر، مکان‌یابی دقیق آن، ارتباط مناسب با شهرهای مهم همجوار همانند واشنگتن<br>■ توجه به ایام فراغت ساکنان جهت کسب آرامش و تجدید انرژی<br>■ منازل مسکونی مناسب با میزان درآمد همهٔ افراد در قسمت‌های مختلف شهر<br>■ محور اصلی همهٔ برنامه‌ریزی‌ها، شأن و منزلت افراد بوده و بر سایر اهداف و انگیزه‌ها برتری دارد.<br>■ ایجاد شغل مناسب برای همهٔ ساکنان شهر تا آن‌ها مجبور نشوند در یک شهر سکونت نموده و در شهر دیگری به کار اشتغال ورزند.<br>■ این شهر، یک شهر خوابگاهی صرف نبوده و افراد در آن هم به زندگی و هم به کار اشتغال دسترسی دارند.<br>■ توجه به ایده زندگی نزدیک محل کار و وجود اشتغال مناسب برای همهٔ گروه‌ها |

(مآخذ: نگارندگان)

## 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 حمل‌ونقل گسترده و به‌ویژه حمل‌ونقل عمومی کارا،
- ارتقای حس تعلق مکانی به وسیله ایجاد فضاهای فراغتی در دسته‌بندی سکونت، اشتغال و فراغت،
- 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

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

همچنین به‌طورکلی از مطالعه دو نمونه تجربه شهرهای جدید ناموفق تین شوئی هنگ‌کنگ 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 حمل‌ونقل
- عدم تطابق واحدهای مسکونی با سلایق مردم
- نرخ بالای بیکاری و در نتیجه نرخ بالای فقر و خشونت، نا امنی 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 آنچه در این مقاله آورده شده است، نکات ارزشمند و قابل‌تأملی (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 مآخذ


- پاپلی 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.
- زیاری، کرامت الله (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی شهرهای جدید، تهران، سمت، تهران.
- سعیدنیا، سید احمد (۱۳۸۰)، بازنگری فرآیند تهیه و محتوای طرح‌های شهرسازی شهرهای جدید (طرح پژوهشی)، کارفرما: شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
- Aalfs, Jacob, LA.(2009), 552: Seminar: Theory and Literature, Phil Pregill.
- An overview of 30 American New Communities, CRP 410: Community Planning Laboratory, January 2002.
- BRISTOW, M. R. (1989) Hong Kong'sFENG, B. (2007) Xianggang di chan ye bai nian = A century of Hong Kong real estate development, Shanghai, Dong fang chu ban zhong xin.
- BRISTOW, M. R. (1984) Land-use planning in Hong Kong: history, policies and procedures, Hong Kong, Oxford University Press.
- Chun-Liang YEH(2005), Urban design as a cultural expression: the emergence of new practices in the Paris Region since the 1960s.
- Ducom, Estelle(2008), Tama New Town, West Of Tokyo: Analsis Of a Shrinking Suburb, Landscape And Urban Planning, Elsevier.
- Eskandari, Hamid(2022),Evaluate the Performance of New Cities in Attracting Population and Its Influencing Factors (Case Study: New Town Sadra), Journal of Regional Planning, Spring 2022. Vol 12. Issue 45.
- Hall, peter(2002), Cities of Tomorrow, Third edition, London, Blackwell.
- http://www.thestandard.com.hk/stdn/std/Metro/GG25Ak02.html
- Jaouen,Michel(2001),The New Town Of Cergy Pontoise, public association for the management of the cergy pontoise new town.
- Parlovich, Zeljka, New Towns, An Overview Of 30 American New Communities, January 2002.
- Shokoohi, M., Gharkhloo, M., & khazaeenejad, F. (2012). Factors Affecting the Population of New Satellite Cities (Case Study:Andisheh New City), Journal of Human Geography Research, 44(79): 75-86.
- Tam, Ka-yan, Eva(2009), The planning of Tin Shui Wai new town development from the sustainable planning perspective, http://hdl.handle.net/2009.
- Zembri, pierre(2002), CERGY-PONTOISE:A CASE STUDY WITHIN THE GENERAL, Département de Géographie et d'Histoire, Jeune équipe Mobilités, Réseaux, Territoires et Environnement (MRTE),Université de Cergy-Pontoise,
- http://fa.iran- The Standard, Sing Tao Newspaper Group and Global China Group,2005.
- http://www.thestandard.com.hk/stdn/std/Metro/GG25Ak02.html.


[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]

# Comparative Eevaluation 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 Targhi[1]/Vida Razi[2]**

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.

آباد

Vol. 28, No. 89, Spring 2024

123-135

**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

[ Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18 ]