

אתגרים תכנוניים

האתגרים, שאותם מציג הריכוז העירוני הגדול דורשים פעולת תכנון בכל הדרגים וכן פעולה סוציאלית, החל מן הדרג המחקרי ועד לדרג הממלכתי-ביצועי. אזור מטרופוליטני טני הנו מערכת גדולה מאד של מרחב כיבים בודדים אשר תכנונם דורש עבודה בתחום רחב של משתנים איכותיים וכמותיים. מערך שלם של תורות ושיטות תכנון לצורך הטיפול בבעיות סבוכות אלו נמצא כיום בתהליך פיתוח. אולם אפילו שיטות משופרות של ניתוח ותכנון המנגנון הממלכתי לא יאפשרו ביצוע הלכה למעשה את המדיניות המותווית ואת התכניות השונות.

לרוע המזל אין כיום התאמה בין תחומי הריכוזים העירוניים הקיימים בפועל לבין הגבולות האדמיניסטרטיביים. הראשונים עולים לרוב בשטחם על שטח היחידה האדמיניסטרטיבית המוכרת רשמית. יהיה

קשה מאד לבצע תכנון יסודי כל שהוא כל עוד לא יהפוך האזור העירוני לחטיבה פוליטית ותקציבית רשמית. למצב הקיים יש כמה מגרעות מבחינה פוליטית: תושבי הפרברים העירוניים אינם משלמים מסים לרשות המקומית המרכזית בהיותם מחוץ לתחומיה המוכרים. עם זאת אין הם נמנעים מלהפיק תועלת מעבודה ומשרות צבוריים הניתנים ע"י הרשות המרכזית. לעתים קרובות אין בידי ישובים, חיצוניים כגון אלה אמצעים מספיקים למימון המתקנים והשרותים הצבוריים הדרושים לצורך גידולם. לפתרון הבעיה דרושה רפורמה אדמיניסטרטיבית של תחומי השיפוט, סמכויות ומקורות תקציביים. רפורמה כזאת דרושה בדחיפות במרבית האזורים העירוניים.

(מתוך הפרסום Human Settlements, כרך 2, מס. 1, עמ' 36–38, ינואר 1972).

גורמי הביקוש לקרקע לצרכי מגורים

פק זרם של שירותי מגורים, המשתנים מצורת דיור אחת לשניה, יותר מאשר במונחים של מספר קיים של יחידות דיור.

פונקצית הביקוש לקרקע

מנקודת מבט זו נקבעת פונקצית הביקוש לקרקע למגורים בעיר על יסוד הביקוש למגורים מחד, והיצע המבנים מאידך. מקדמיה של פונקציה זו יהיו מותנים בגורמים הבאים: גמישות הביקוש למגורים, גמישות היצע המבנים, חשיבותה היחסית של הקרקע בבניה וכן גמי-

מאמר מאלף בנושא "הביקוש הנגרם לקרקע עירונית למגורים" הופיע בכתב העת Urban Studies (כרך 8, מס' 3). המחבר ריצ'ארד פ. מוט דן במאמר זה בגורמי הביקוש לקרקע לצורך מגורים — דבר שיש לו חשיבות רבה הן לגבי ההסבר של מבנה העיר וגודלה, והן לגבי עיצוב מדיניות נאותה לפיתוח אורבני.

לדעת המחבר יש להתייחס אל קרקע ואל מבנים כאל תשומות בייצור של המוצר הנקרא מגורים. מוצר זה נמדד במונחים של יכולת לס-

שות התחלופה בין קרקע ומבנים ביצור המגורים.

ר. פ. מוט מסביר כי גישתו בנושא זה היתה לוקה עד כה משתי סיבות: ראשית, ניתן היה לו בעבר להסיק מסקנות סבירות לגבי שלוש הגורמים הראשוניים שצוינו לעיל; אולם קיימת היתה אינפורמציה בלתי מהימנה לגבי הגורם הרביעי, קרי – גמישות התחלופה, שנית, בעוד שהגישה המתוארת שמה ממשיר טוב להסברת ממצאים אמפיריים, הרי לא הצליח המחקר לבצע נסויים אמפיריים ישירים במטרה לאמת את גישתו.

המחקר מנתח גם תפיסה אחרת הרואה את הקרקע כמרכיב בפונקציה של התועלת של משק הבית. תפיסה זו נוחה לדעתו להסברים כוללים של המציאות; אולם משיגה אימותים אמפיריים חלשים ביותר. הביקוש לקרקע כפוף לפי תפיסה זו לאילוצים כלליים, הקשורים לפונקציה הביקוש של הצרכן והגישה מתבססת על היפותיזות מסייעות שונות. אחת ההיפותיזות הללו היא כי הביקוש לקרקע לצרכי מגורים הוא בעל גמישות הכנסה גבוהה יותר מאשר הביקוש למבנים. באמצעות השערה זו מוסברת התופעה של אנשים בעלי הכנסה גבוהה המתגוררים באזורים בעלי צפיפות נמוכה במרחק רב מן המרכז.

דגם עיוני

בעבודה זו עושה המחבר שימוש בנתונים חדשים שלא היו קיימים עד כה על מנת לאמת את גישתו הנ"ל. המחבר מעריך את הביקוש לקרקע עפ"י נתונים אלה ובודק אם פונקציה הביקוש המתקבלת תוא-

מת את מסקנותיו. המאמר כולל גם חלק עיוני-מתימטי שבו נגזרים יחסים הביקוש לקרקע עירונית ולמגורים, ומוגדרים גדלים הנובעים מגישתו המיוחדת של המחבר בתחום מחירי הקרקע, מחירי יחידות הדלור, מחיר המגורים, גמישות התחלופה בין קרקע ומבנים ועוד.

מימצאים אמפיריים

המחקר מסביר גם את הנתונים עליהם הוא מבסס את עבודתו, והוא מציג את המימצאים האמפיריים הבאים:

א. המקדמים של מחיר הקרקע ליחידת שטח ושל פונקציה הביקוש לקרקע ומבנים, תואמים את הנחתו של המחבר כי קרקע ומבנים הם תשומות ביצור מוצר הנקרא מגורים;

ב. גמישות התחלופה של קרקע ומבנים ביצור שרות מגורים היא 0.5;

ג. גמישות ההכנסה של הביקוש לקרקע למגורים נמוכה מזו של המבנים, ולא להיפך, כפי שהניחו הגישות האחרות.

יישום לבעיות של מבנה עיר

ולבסוף, המחבר מנסה ליישם את ממצאיו לבעיות של מבנה העיר והערכת הפרוגרמות למגורים של הממשלה האמריקאית. הוא דן קודם כל, בהשפעתם של שניים בגמישות הוצע למגורים ליחידת קרקע בחלקים שונים של העיר, כאשר הוא מקבל כנתון את נטיית האוכלוסיה העירונית לדצנטרליזציה מסויימת עם גידולה. מסקנתו היא כי ההבדלים בגמישות ההוצע למגורים מסבירים רק כ-50% מן המגמה לירידת הצפיפות בשיעור איטי יחסית בע-

ריך גם המהבר את ההשלכות לגבי מחיר יחידת דיור של בניה ציבורית לשיקום שכונות עוני? על קרקע מפורנה, לעומת בניה לשם שיקום על קרקע שאינה מפונה. מסקנתו היא כי בניה לשיקום על קרקע מפונה יקרה ב-60%. מזו שעל קרקע שאינה מפונה; המקורות הכספיים שהופנו לפרוגרמות הבניה הציבורית לצרכי שיקום בארה"ב על קרקע מפונה בשנות ה-50 גדולים ב-20% מאשר, אגלו היו אותן יחידות דיור נבנות על קרקע שאינה מפונה.

ריים הגדולות. אולם הבדלים אלה יצרו דצנטרליזציה גדולה יותר עם העליה בגודל העיר. לאחר מכן מראה המהבר כיצד נירתן להשתמש בשיטתו להגדרת אפקטים של סובסידיה למגורים. מסקנתו היא כי גם במקרה של היצע קרקע קשיח לחלוטין תשפיע סובסידיה לקבוצות מעוטרות הכנסה במידה מעטה בלבד על מחירי המגורים. תוך שימוש בגמישות קבועה לתחלופה בפונקצית היצור למגורים מע-

□

Richard F. Muth, The Derived demand for Urban Residential Land. Urban Studies, מתוך Vol. 8, No. 3, October 1971, p.p. 243—254.