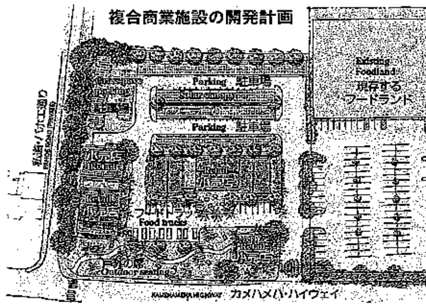
ノースショア

「ププケアに商業施設」

ハナポハク社 大規模開発を再計画

【ホノルル・スター・アドバタイザー】無許可での建設やフードトラックの運営などで市から複数の罰金を科されている開発会社が、前回より大規模な開発を行う意向を明らかにした。ノースショア・ププケアの、シャークス・コーブの山側にある敷地を所有するハナポハク社は1年前、小規模な開発計画を発表し、市に許可を求めたが、地元住民らの反対に遭って取り下げた経緯がある。

複合商業施設の開発計画



ハナポハクによると、新計画では2・7エーカーの敷地に、複数の1階建て、2階建ての建物を建設するほか、フードトラック8台を収容できるスペースや屋根付きの駐車場も設置する。

同社を代表するアンドリュー・ヤニ氏と、ローレンス・マッカリー・ジャッド氏は、駐車場を隣接するフードランド・スーパーマーケットと連結させる案も検討していると述べた。

ヤニ氏によると、新計画は周辺コミュニティーの意見を取り入れて考案し、より大規模な開発許可の取得を目指しているという。

前回の計画は、沿岸保護規定を回避する意図があるとの批判を受けたほか、地元住民らの考えを無視しているという苦情も多く上がっていた。

新計画に向けた環境影響評価書の製作準備通知は、「プロジェクトは地方のコミュニティーを連結する商業センター」であり、ノースショア・サステナンス・コミュニティー計画に準ずると説明している。

ハナポハクによると小売店を中心に開発される複合商業施設の面積は2万7500平方フィートで、隣にあるフードランドより約4500平方フィート広い。

開発計画の構想図には、数軒のレストランや薬局、緊急診療所、コピーショップ、ヨガスタジオ、デイケアセンター、ギャラリー、サーフショップなどがある。

ヤニ氏は、周辺住民がハレイヴァやライエまで買い物に出かける必要がなくなるよう便宜を図ることがプロジェクトの目標だといい、「リゾート用ではなく、あくまでもコミュニティーを重視した開発計画」だと強調した。

しかし住民の一部は、ハナポハクが2014年に敷地を550万ドルで買取して以来の行動に批判的で、新計画も簡単に受け入れるわけにはいかないとしている。

開発計画を監視する目的で結成されたシャークス・コーブ連合のジョー・ウィルソン氏は、「ハナポハクは信頼性に欠ける」と話す。

ハナポハクは4年間に、デッキの建設や水道管敷設、フェンスの設置、舗装などの作業を許可なしで行ったとして、合計5件で罰金を科されている。

市計画・許可局（DPP）は1月、敷地での商業活動を停止し、フードトラックやテーブル、ベンチ、デッキ、フェンス、簡易トイレ、浄化槽、輸送用コンテナなどを撤去するようハナポハクに命じた。

DPPはその理由を、ハナポハクは特別管理エリア（SMA）の使用許可を取得しなかったためだとしている。

ヤニ氏は、許可なしで雑林を除去し、整地した責任はハナポハクにあることを認めたが、電気工事やデッキの建造は、フードトラック業者が無断で行ったと釈明した。

違反5件のうち3件はすでに是正されたが、残り2件はまだ解決しておらず、罰金が科せられた。

ハナポハクはこれまで、デッキの建造に3万2500ドル、違法商業的使用で1万2千ドルの罰金を支払ったが、問題が完全に是正されるまで、罰金は1日500ドルずつ加算されている。

ヤニ氏は、SMA許可の取得により、問題は解決するはずだとする一方、従業員の生活がかかっているため、商業活動を全面的に停止する命令には賛成できないと話した。

これに対してシャークス・コーブ連合のウィルソン氏は、従業員を盾にして苦情を訴えるのはひきょうだと指摘。フードトラックの運営許可を取らなかったという事実は変わらないと主張した。

ウィルソン氏は、新開発計画が実現するまでハナポハクが運営を続けるのではと疑いを示したが、ヤニ氏はすでにDPPと交渉中だとしている。

前回の計画では、600平方フィートの小売スペースと洗面所、複数の下水処理システムが設置されることになっていた。

ハナポハクは、敷地が3つの独立した区画から成っているため、3件の「小規模」SMA許可を申請した。

「小規模」SMAは、総工費が50万ドル以下の開発を対象としており、それを超える場合には、より厳しい審査や公聴会、環境評価などが必要となる。

(Andrew Gomes)

ノースショアエリアが
ますます観光地として
人気となりそうですね。
（2017年4月11日 ハワイ報知より）

アロハ・ドライブ

ワイキキに公園計画

ロータリークラブが募金活動

【ホノルル・スター・アドバタイザー】クヒオ・ビーチとフォート・デルーシーのほかには緑地が少ないワイキキで、新しい公園を建設する計画が加速している。現在は雑草が生い茂り、落書きと散乱したゴミで醜い姿をさらしている空き地を、ゲート付きの公園に転換するため、ホノルル・ロータリークラブは建設費45万ドルの募金に一般市民の協力を求めている。

アロハ・ドライブの公園建設地と、計画を先導するホノルル・ロータリークラブのデイブ・ベンソン氏（Photo by Craig T. Kojima）

ワイキキ在住で、計画を先導しているデイブ・ベンソン氏は、市と提携して、アロハ・ドライブ2551番地のシーサイド通りとの角にある3万5840平方フィートの空き地に、遊歩道や、ハワイ特有の植物、樹木、椅子などのあるゲート付きの公園を建設すると話した。

ベンソン氏によると、公園はホノルル・ロータリークラブが1915年に創立されたのにちなんで「センテニアル・パーク」と名付けられ、盛り土をしたマウンドは太極拳やフラのパーフォーマンスなどに使用される。

公園内にはさらに、ハワイ・ロータリークラブとワイキキの歴史を示す碑文が刻印された大きな岩が数個設置される。

ベンソン氏は、「計画は前進しているが、地域社会の協力を必要としている」と語る。

ベンソン氏によると、これまでに5万ドルの寄付が集まっているが、7月1日までに、さらに40万ドルを集めたいと意欲を示した。

1千ドル以上を寄付した最初の100人は公園創立者とみなされ、公園内に設置される岩のひとつに氏名が刻まれる。

建設は十分な資金を確保した後で開始し、完成までに約4カ月を要する見通し。

ベンソン氏は、コンドミニアム協会や市民クラブなどに寄付を求める予定だと述べた。

公園計画を立案したのは、1997年からワイキキに居住した故ウィリアム・リー・スウェット氏だった。

公園が建設される空き地では、高層ビルや駐車場を開発する計画があったが、スウェット氏はワイキキ近隣委員会の支持を得て阻止運動を起こし、住民700人の署名を集めた後、市を説得。2003年に敷地を257万ドルで市に買収させることに成功した。

しかし公園計画は資金不足で停滞し、敷地は一時、建設工事の建材や機材置場に転換されたこともあった。

公園建設に向けた動きは、2011年にスウェット氏が死去した後に再燃。カーク・コールドウェル市長は2013年に計画に同意した。しかし、再始動に向けては、官民提携体制を整える必要があった。

市のスポークスマン、ジェシー・ブローダー・ヴァン・ダイク氏によると、公園の設計や建設、エンジニアリング、造園、標識設置などはロータリークラブが担当する。

ブローダー・ヴァン・ダイク氏は、工事の手始めとして、市公園・娯楽局が現存する金網のフェンスを撤去し、雑草を取り除いた後、厚さ6インチの表土を盛る作業を行うと語った。

公園がオープンした後は、ロータリークラブがゲートを管理する。

ベンソン氏によると、ロータリークラブは公園の定期的な清掃でボランティアを募集する意向。

一方、市は水道と電力の供給を含むメンテナンスを受け持つという。

公園は高さ6フィートのフェンスで囲まれ、野営を防止するために夜間は閉鎖される。

ベンソン氏は、ベンチの代わりに背もたれのない椅子を設置し、寝転ぶのを不可能にすると説明。さらに、利用者が静かな時間を過ごせるよう配慮しながら、いろいろなアクティビティーも準備したいと述べた。

ワイキキ改善協会のリック・エゲッド会長は、フラなどのアクティビティーのためにスペースが用意されることで、近隣の環境がより豊かになると、公園建設計画を歓迎している。

「公園の完成を楽しみにしている」と言うワイキキ地区を代表する州下院のトム・ブラウワー議員（民主）は、「8年前、ワイキキ近隣委員会の委員を務めていたが、公園計画に向けた討議が始まったのはその当時だった」と話している。

その当時、空き地が建材などの置き場になっていることに対し、住民らの間から強い不満の声が挙がっていたという。

(Allison Schaefers)

オバマ前大統領お忍び
カイルアのバズスで食事

【ホノルル・スター・アドバタイザー】バラク・オバマ前大統領がお忍びでハワイを訪問―。

13日夕方、カイルアのバズス・オリジナル・ステーキハウスで食事をしているのが目撃された。

前大統領は同日朝には、カリフォルニア州サンノゼのフェアモント・ホテルで、技術経営陣と会談をしていた。

KHONのニュースは、携帯電話のビデオで撮影されたオバマ前大統領が食事をしている様子を放映した。

前大統領がこれまでハワイ滞在中に利用していたカイルアの海岸にある貸し邸宅に宿泊しているかどうかは不明という。

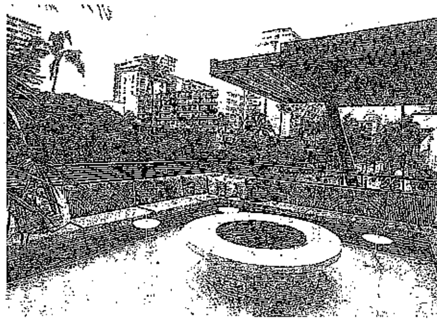
(Star-Advertiser Staff)

ロイヤルクヒオ東側の土地！
公園計画に一般市民が
先導したり、募金活動、
ボランティアなどの活動
が積極的なところが
ハワイらしくて素敵ですね。
（2017年3月15日 ハワイ報知より）

生まれ変わるクヒオ通り

レイロウ・ホテル開設　大規模改善続く

【ホノルル・スター・アドバタイザー】一時はひなびた様相を呈していたクヒオ通りは、この数年で急激に変化している。最新のニュースはレイロウ・ワイキキ・ホテルのオープンで、変革の気運に拍車がかかっている。カラカウア通りの喧騒というイメージが強かったクヒオ通りでは、元オハナ・ワイキキ・ウエストがあった場所にヒルトン・ガーデン・インが建設されたのを皮切りに大規模な改善が始まった。目抜き通りのカラカウア通りとはひと味違う特徴ある通りに生まれ変わりつつある。



レイロウ・ワイキキ・ホテルの戸外バー・エリア。クヒオ通りを見下ろす場所にある (Photo by Cindy Ellen Russell)

Star-Advertiser

レイロウ・ホテルは、1967年に建設されたアクア・ウェーブ・ワイキキを6千万ドルで改修し、オートグラフ・コレクション・ホテルとして22日にオープンした。

オアフ島では初のマリオット・ブランドとなるレイロウはブティック・スタイルのホテルで、20世紀半ばのハワイのイメージが強調されている。

レイロウの所有者はロックブリッジ・キャピタルで、管理を担当しているのはピラミッド・ホテル・グループ。

2階の入り口には植木が配置され、フラ人形が並ぶフロントデスクには、ワイキキで初めて開発された高級高層ホテル、イリカイ・ホテルの写真が飾られている。全体のイメージはオリジナル版の「ハワイ・5－0」か、それより古い「ギリガンズ・アイランド」の印象が強い。

レイロウの総支配人ロバート・フリードル氏は、宿泊客がゆったりとくつろげ、レストランでゆっくりと食事が楽しめるオアシスを作りたかったと話した。

宿泊料金は、スイートが220ドルから450ドル程度で、各室にはキングサイズ・ベッドか、ダブル・キングサイズ・ベッドが用意されているほか、宿泊客にはローカルフードや、モンステラの葉をモチーフしたホテルのロゴがプリントされたゴム草履などが無料で提供される。

室内にはハワイ関係の書籍とウクレレも備えられている。

屋上にあるレストラン「ハイドアウト（隠れ家）」では朝食、昼食、夕食ほか、ルームサービスも24時間体制で用意。

総料理長のブライアン・バイアード氏が得意としているのは、キアヴェの炭を使用して作る自家製のスモーク（くん製）肉など、近代的なアメリカンスタイルをからませた、環太平洋料理。

バイアード氏は、ニューメキシコ州アルバカーキーの出身であるため、テキサス・スタイルのバーベキューを食べながら育った。

「ハイドアウト」は、リブやカルアポークバット、チキンをくん製にしているほか、デザートではタピオカが入ったミルクティーを添えたココナッツパンナコッタが目玉となっている。

ベン・バックレー総支配人は、ライブ・ミュージックのあるハッピーアワーには、泡立たせたリリコイを盛ったマイタイが人気だと語った。

2階にあるプールの中には、水に漬かりながら座って日光浴を楽しみたいという宿泊客のため、椅子が沈められている。

エヴァ・ビーチに住み、レイロウで「地元バケーション」を楽しんでいるというティファニー・リッツァーさんは、「ワイキキでは、こういうホテルは珍しい」と感嘆していた。

隣接するインターナショナル・マーケットプレースで、グラフィック・デザーナートして勤務するリッツァーさんは、夫とともに「ハイドアウト」で夕食をとった際、ホテルに強い印象を受け、宿泊を決めたという。

ワイキキ改善協会のリック・エグド会長は、レイロウのオープンは、平凡だったクヒオ通りの変革に勢いを加え、ワイキキの新しい財産になると期待している。

ホテル・コンサルタント会社、ホスピタリティー・アドバイザーの社長／最高経営責任者ジョセフ・トーイ氏は、ヒルトン・ガーデン・インに続き、リッツカールトン・レジデンシーズやワイキキ・ビーチ、ハイアット・セントリック・ワイキキ・ビーチなどもオープンし、クヒオ通りのホテル客室在庫状況が着実に改善を続けていると述べた。

トーイ氏はさらに、最初はカラカウア通りのホテルで多くの改修工事が行われたが、その傾向がクヒオ通りに移行し、旅行者がオーシャンフロントより割安な価格で、高級ホテルに宿泊できるようになったとしている。

トーイ氏は「クヒオ通りの改善が始まるまで長い時間かかったが、ようやく現実化した。地区の変革は今後も継続するだろう」と話した。

(Allison Schaefers)

20世紀半ばのハワイのイメージ
レイロウ、ホテル
ホテルの改修工事も
そのコンセプトで今後の稼動に
大きく影響しそうですね。
（2017年3月30日　ハワイ報知より）

オアフ　付属住宅、徐々に増加

申請件数1280件　住宅不足緩和に一役

【ホノルル・スター・アドバタイザー】一戸建て住宅の敷地内に、家族あるいはレンタル用の付属住宅を建設する住宅所有者がオアフ島でも徐々に増え始めている。アクセサリー・ドゥウェリング・ユニット（ADU）と呼ばれる付属住宅の建設を許可する条例案は、カーク・コールドウェル市長が2015年に署名して制定された。市によると、これまでに提出された予備検査申請件数は1280件以上に上っている。

予備検査では、敷地がADU建設許可の規定を満たすかどうかが検査され、3月現在では145件が合格している。

付属住宅の建設では、「オハナ・ユニット」条例も設けられているが、ADUとは異なり、家族以外を居住させることはできない。

ADUではレンタルという選択肢もあるため、住宅所有者にとっては、財政的な励みともなるほか、下水道連結料金6624ドルを含め、最高1万ドルまでの諸手数料の控除が建設業者に与えられることも、関心を集める要因となっている。

市によると、ADU建設の資格を得た住宅所有者は、オアフ島の住宅不足の緩和に貢献する可能性が高い。

これまでの調査では、ADUの開発は低家賃住宅の増加につながり、ホームレスの減少を促す結果になることが明らかになっている。

「ADUを奨励するため、市はもっと積極的に宣伝をする必要がある」と語るハワイ大学都市・地域開発学科の名誉教授トム・ディネル氏は、市、融資を行う銀行、建設業者の提携によるマーケティングの重要性を強調している。

ディネル氏は、2030年までにホノルルの人口の4分の1が65歳以上になると指摘。高齢者がADUを建設してレンタルすれば、引退後の副収入になり、子どもたちの場合は、ADUで親を身近に住まわせることが可能になると述べた。

カイルアに住むリチャード・パチョン氏の場合は、自宅の敷地に建設したADUに、母親が居住している。

パチョン氏の母親は以前、数マイル離れたタウンハウスに住んでいたが、隣接する家屋に移ったことによって、すべてが便利になったという。

元家庭裁判所判事のマイケル・タウン氏は、ホノルルにある自宅の敷地内に新築したADUに、娘の家族が入居するのを楽しみにしていると話した。タウン氏は、「3世代の家族が同居できることになる」と、喜びを隠していない。

ホノルルよりはるかに早い1993年にADU条例が制定されたマウイ郡では、過去23年間にわたってADUは着実に増加。郡の統計によると、ADUとユニットの数は現在、建設資格のある敷地1万5410件の約29%に当たる4810件に伸びている。

マウイ郡では、ADUの下水道を郡の下水システムと連結する際の査定料金が、一部地区を除いて無料であることもプラス要素となっている。

2016年に郡内で許可されたADU建設は44件に上った。

下水道連結で料金が科されるのは、キヘイと中部地区のみ（ともに823ドル）。

ADUを建設したいが資金がない住宅所有者には、住宅を担保として融資を受けるホーム・エクイティ・ローンを申請する手段がある。

例えば査定額が50万ドルで、正味資産が20万ドルの住宅の場合、[illegible]ドルのローン申請が可能となる。

バンク・オブ・ハワイのジャック・スマイス副社長によると、同行のホーム・エクイティ・ローンの標準金利は4・25%で、10万ドルのローンの場合、月々の返済額は542ドルだという。

市が実施した2014年度の調査では、1寝室のレンタル・ユニットの平均家賃は1577ドルであることが判明した。

一方、建設業者の一部は、ADU申請者が高い設計料を避けられるようにするため、市から事前に許可を受けた複数のモデルを提供している。モデルの1〜3寝室の価格は、7万〜17万ドルとなっている。

(Gary T. Kubota)

ハレイヴァの公園に高性能カメラを設置

【ホノルル・スター・アドバタイザー】33万7千ドルを費やし公衆トイレを含む公共施設の修理、改築が行われたハレイヴァのカイアカ・ベイ・公園に、先週末、防犯監視カメラが設置された。

さらに、防犯ゲートにより水、木曜の夜間は公園施設は施錠される。

2014年1月の放火事件後、トイレは閉鎖され、16年に市が簡易トイレを設置したが、これも放火された。トイレの閉鎖により、市は公園内の7つのキャンプ場の許可証交付を中止した。

設置された防犯カメラは、昨年11月に同様の被害にあったアラモアナ公園のトイレに設置された2台のカメラと同様の機器で、同公園ではその後被害は報告されていない。

カイアカ・ベイ公園では屋根の改修、トイレと配管設備の改善、新しい照明設備の設置、内装の塗装などが行われた。

(Star-Advertiser Staff)

ホテル、コンドミニアム建設と
改装が進む一方で
住宅不足のオアフ島。
住民の住みやすい街づくり
が期待されます。
（2017年3月29日　ハワイ報知より）