

(訳文)

ハワイアン・ショアーズ・レクリエーション・エステート
宣言証書
(DECLARATION OF COVENANTS, CONDITIONS AND RESTRICTIONS)

ハワイ州ハワイ郡プナ地区ワイアカヒウラに位置し、添付されている別紙 1 に表示されているハワイアン・ショアーズ・レクリエーション・エステートと称する分譲地に位置する区画を所有する者は、ハワイアン・ショアーズ・コミュニティ・アソシエーション (15-2793 South Honu Street, Pahoa, Hawaii 96778) と称する管理組合の管理下で、下記の約束事、条件および制限が当該区画に対して適用されると宣言する。

1. 図面、仕様書および建築許可。

a. いかなる建造物、基礎または下水装置の建設、建て直しまたは改造を行なう前に、次のものが審査のために建築委員会 (Architectural Committee) に提出されなければならない。

i. セプティック装置プラン付きのジョブサイトプラン

ii. ジョブサイトプランのコピー

iii. 建築許可の原本

図面の一式は当アソシエーションのファイルに保管される。ジョブサイト用のコピーと建築許可の原本は返却される。

b. 高さ 6 フィートを越える塀またはフェンスには建築許可が必要となるため、前項に準じて、図面等の提出が義務付けられている。

2. 図面の承認。 図面および建造物の位置が同建築委員会の少なくとも二人の委員により書面にて承認されない限り、いかなる建造物をも建ててはならない。

3. 図面の承認に対する制限時間。 同委員会が、同図面・仕様書が提出されてから 30 日以内にかかる設計および位置を承認または却下しない、または建設完成以前にかかる建物の建設またはかかる改造の維持を停止しようとする訴訟が提訴されない限り、工事着工に先立って図面、仕様書および建築許可が提出されることを条件に、上記承認は得なくても良いものとし、また当該規定が完全に満たされたものと見做す。

4. 構造上の欠陥および同欠陥に対する責任。 本書を締結する者もその承継人も、また当アソシエーションまたは建築委員会のメンバーも、同図面・仕様書、または同図面・仕様書に基づいて建てられた、いかなる建物または建造物における構造上の欠陥に対して責任を負わない。

5. 完成期限。 建設、修理、改造または建て直しを開始された建造物は、24 ヶ月以内に、郡の諸基準に則って完成されなければならない。所有者の合理的コントロールの及ばない原因に起因する遅延があった場合、当アソシエーションは自らの選択で完成期限を延長することができる。工事（ドライブウェイやストレージ付きカーポートを含む）が完成される前に売却された住宅は、新しい所有者が購入時から 6 ヶ月以内に、または当初の 24 ヶ月期限内に、どちらか遅い方までに完成されなければならない。

6. 建築委員会の権限と任務。 建築委員会およびその指定された代表者の権限と任務は無期限に存続し、行使されるものとする。これらの任務は、本書の規定に対する遵守に照らして、図面を承認または却下することから構成される。

7. ランドクリーニング。自らの区画内にランドクリーニング作業または掘削作業を開始する少なくとも 5 日前に、所有者またはその代理人または代表者は、その旨を書面にて当アソシエーションに通知しなければならない。同通知を与えることによって、当アソシエーションに送水管用地役権を見つけ、印を付ける時間を与える。
8. 地役権。所有者は責任をもって地役権の対象地内に障害となるものを置いてはならない。地役権の対象地内の障害物は所有者の負担で除去される。
9. 区画の指定用途。
 - a. 各区画の用途・使途は一軒の一戸建て住宅とする。
 - b. 専ら当該区画のために使用されるシェードハウス、温室、プロパゲティング・シェッドまたは道具小屋等の建造物は住宅とは別で住宅の後ろに建てることは認められる。
 - c. 2 筆の隣接する区画を所有する者が、どちらか一つの区画を一戸建て住宅を作るために使う場合、もう一つの区画は追加の庭、または上記 b. に準じて使用できる。但し、
 1. 建造物は当該区画の総面積の 25 パーセント以上を占めてはならず、また当該区画の奥行き距離の 3 分の 1 以上に正面道路との境界線からセットバックされなければならない。
 2. どちらか一方の区画が単独で売却された場合、不適合区画は一戸建て住宅用途に適合させられなければならない。
 - d. 全ての建造物またはアンテナは装飾スクリーン（例えば、樹木、低木、生垣、フェンス等）で道路側から見えないようにしなければならない。
 - e. 上記以外の用途に関する判定は建築委員会を通じて、理事会が行なうものとする。
10. 駐車場。各住宅には最低 2 台のオフストリートパーキングがなくてはならない。そのうち一台は、かかる住宅の完工前または工事期間中に完成されなければならないカーポートまたはガレージでなければならない。修理中またはレストレーション中の車両は必ずカーポートまたはガレージ内に収納されなければならない。一時的かつ例外的に車両を道路の路肩に止めることが認められる。
11. 最低面積。全ての住宅には、最低 1000 平方フィートの生活用面積（ベランダ、ラナイ、デッキ、ガレージやカーポートを除く）がなくてはならない。
12. 仮設建物。主たる住宅以外に、いかなる建物も居住用に使用してはならない。工事用のストレージ・シェッドを除き、恒久的住宅の建設前、または工事期間中に区画内にトレーラー、モバイルホーム、テント、ガレージ、シェッド、仮設建物、または一部しか完成されていないような建物を使う、建てる、または置くことは認められない。同ストレージ・シェッドは新しい資材を用いて、また住宅を建てるための有効な建築許可が獲得されてから建てられなければならない、また住宅の建設が完成された時点で除去されなければならない。
13. 高さ制限。建造物の境界線内の地面の最も高いところ、または道路レベル、どちらか高い方より 24 フィートを超える建造物は一切建ててはならない。

14. 資材。建設される改良物に用いられる建築資材はすべて新しい資材でなければならない。但し、建物の外観改善のために中古の建築装飾材または構造材を用いる場合はこの限りでない。建物の裸の表面は全部ペンキまたはステーンで塗られなければならない。区画の上に中古の建物を置いてはならない。
15. 基礎。通常のサブフロア（下張り床）フレーミング（下張り床）を用いる場合、建造物のいかなる側面からも、それが露出してはならない。サブフロア・フレーミングは全部、建築委員会が承認する隠蔽方法で隠されなければならない。
16. ドライブウェー。ドライブウェーは、住宅およびカーポートまたはガレージの完成前に、またはその工事期間中にコンクリートまたはアスファルトで舗装されなければならない。ドライブウェーは舗道の端から使用中のカーポートまたはガレージまで敷かれなければならない、舗道につなぐところで最低幅 12 フィートのものでなければならない。
17. 屋根。金属性屋根材は全部塗装されなければならない。
18. サイン。面積 1 平方フィートを超えるサインは一切表に出してはならない。但し、不動産物件が売りに出ている、または賃貸に出ていることを宣伝する、面積 5 平方フィートを超えないサイン（一個だけ）は認められる。サインの内容は、警告文、住所、名前、建築業者標識、売り出し中、テナント募集中または政治的なものに限る。政治的サインは選挙より 30 日間前から出すことができるが、選挙後 3 日以内に除去しなければならない。
19. 維持管理および修理.
 - a. 各区画および/または住宅は老朽した状態および/または醜い、あるいは危険な状態に陥らないように、きちんと維持管理されなければならない。
 - b. 各所有者は近隣の土地、水道システムまたは道路に危険を及ぼしうる大きな樹木および/または根っ子を取り除く責任を負う。
20. 家畜、家禽、ペット。対象区画の上において、いかなる種類の動物、家畜または家禽を飼育し、養い、または飼うことができない。但し、それが商業目的のために飼育され、養われ、または飼われるものでない限り、犬、猫または一般家庭のペットを飼うことは認められる。飼い主はペットが近所に一切迷惑をかけないようにしなければならない。
21. ゴミ、屑と廃棄物。所有者はその区画内に遺棄された、または故障中の車両、車体、車両部品、ゴミ、くずまたは廃棄物を蓄積してはならない。この目的のためにゴミまたは廃棄物は容器の中に収められ、道路側から見えないようにしなければならない。
22. 近所迷惑。対象区画内で有害または迷惑となるような活動を行なってはならず、また近所迷惑または生活妨害となる、または将来的に近所迷惑または生活妨害となりうるようなことをしてはならない。近所迷惑には、うるさい音楽、不動産の外観または維持管理にかかわる本書記載約束事に対する違反行為、過大な動物による騒音または不愉快な言動等が含まれる。
23. テナント・賃借人による遵守。所有者は、そのテナントおよび/または賃借人が当アソシエーションによる、関係のある約束事および制限を遵守するようにしなければならない。
24. 法令遵守。各所有者は、自らの区画に適用する全ての政府による法律、制定法、条例、規則および規制（保健当局による全ての法律上の要件を含む）を誠実に守り、履行、遵守しなければならない。

建物、ガレージ、塀またはフェンスを建設する際またはそれを改造する際、適用する全ての政府による法律、制定法、条例、規則および規制（建築基準法、土地用途法および土地用法を含む）を遵守しなければならない。

25. 譲渡。対象区画またはその一部に対する権利を譲渡する、担保に差し入れる、賃貸借する、移転する、またはリースするためのいかなる譲渡証書、抵当権設定証書、賃貸借契約、または売買契約等の書類は、同書類に本書に記載されているのと同じ制限、約束事および条件が網羅されている、または同書類が本書に記載されているのと同じ制限、約束事および条件を明示的に適用させない限り、締結または交付してはならない。
26. 約束事に対する違反。上記制限は、土地にくっ付いた約束事として作用し、かかる約束事または条件に対する違反またはかかるような違反の継続は、本書を締結する者またはその承継人により阻止、排除、または治癒される。
27. 所有者に対する要件とその承認。対象区画の所有者は、当該法人のメンバーにならなければならない。所有者はそれぞれ別紙 II と別紙 III として本書に添付されており、引用により本書の一部を構成する、当該アソシエーションの定款とバイローズに記載された条件・条項を受け入れ、遵守し、同条件・条項に自分が拘束されることに同意する。

当該アソシエーションのバイローズに定められている分担金、特別分担金または特別個人分担金は、当該アソシエーションを権利者とするリーエン（先取特権）を構成する。同リーエンは金銭判決を求める訴訟により強制執行され、または 1959 年ハワイ州法典第 667 章および第 501-118 項（今後の改正をも含む）に規定されている方法に従って、不動産抵当権と同様に当該アソシエーションにより実行される。但し、当該アソシエーションのメンバーたる滞納者に対して書面による通告が郵送されない限り、分担金または特別分担金に起因するリーエン権を実行しようとする訴訟を提訴してはならない。また当該所有者に対してバイローズの第 15 章第 10 項に従って通告を出し、当該所有者にその言い分を述べる機会が与えられない限り、特別個人分担金に起因するリーエン権を実行しようとする訴訟を提訴してはならない。

28. メンバーによる合意および強制執行。所有者は、そのメンバーシップが由来する区画は本書記載の規定に反する目的のために使用されないことに同意する。当該法人はあらゆる法的手段を用いて上記制約を強制執行することができ、それによって発生する全ての妥当な弁護士報酬および訴訟費用は、バイローズの第 15 章第 3 項により詳細に述べられているようにリーエン（先取特権）として登記することができる。
29. 「所有者」の定義。本書において、「所有者」という言葉は、対象区画の譲渡証書または売買契約を持つ善意の保持者を制限なく含める。本書記載の各々の制約は、競売、固定資産税滞納を原因とする競売、または受託者売却（trustees' sale）により所有権を獲得する所有者およびその権利承継人を拘束し、同所有者・承継人に対して強制執行できるものとして効力を及ぶものとする。
30. 可分性。本書記載のいずれかの約束事が判決または裁判所命令により無効と宣言された場合、それ以外の規定は依然として有効で、効力を発し続けるものとする。

別紙 I

この宣言証書 (DECLARATION OF COVENANTS, CONDITIONS AND RESTRICTIONS) はハワイ州ハワイ郡プナ地区ワイアカヒウラに位置する区画に適用するものである。

ハワイアン・ショーアズ・レクリエーショナル・エステート分譲地として知られ、File Plan 737 としてハワイ州不動産登記所にて登記されている同分譲地の地図に示されている土地は番号の順で下記に記載されている。

<u>ロット番号</u>	<u>Third Division, タックスキー</u>
78-89	1-5-100 : 1-8 および 13-19
94-109	1-5-099 : 43-50 および 55-62
114-129	1-5-099 : 23-30 および 35-42
134-151	1-5-099 : 1-9 および 14-22
154-155	1-5-098 : 29 および 31
157-170	1-5-098 : 15-28
208-217	1-5-098 : 1-5 および 10-14
222-233	1-5-102 : 61-66 および 71-76
238-251	1-5-102 : 43-49 および 54-60
256-271	1-5-102 : 23-30 および 35-42
276-293	1-5-102 : 1-9 および 14-22
298-307	1-5-097 : 15-24
308-317	1-5-103 : 41-50
322-331	1-5-097 : 1-5 および 10-14
332-343	1-5-103 : 29-40
423-430	1-5-096 : 17-24
450-459	1-5-096 : 1-5 および 10-14
460-474	1-5-103 : 1-15
479-488	1-5-095 : 70-74 および 79-83
489-505	1-5-104 : 64-80
516	1-5-095 : 53
518-528	1-5-095 : 47-52 および 65-69
529-547	1-5-104 : 46-63
559-572	1-5-095 : 22-28 および 40-46
573-593	1-5-104 : 24-44
601-614	1-5-095 : 1-7 および 15-21
615-637	1-5-104 : 1-23
647-663	1-5-095 : 49-56 および 63-71
664-666	1-5-105 : 60-62
667	1-5-094 : 72
668-688	1-5-105 : 51-59 および 63-74
695-712	1-5-094 : 25-33 および 40-47
713-736	1-5-105 : 27-50
743-760	1-5-094 : 1-9 および 16-23

761 - 786	1-5-105 : 1 - 26
795 - 814	1-5-093 : 85 - 94 および 103 - 112
815 - 844	1-5-106 : 91 - 120
853 - 872	1-5-093 : 57 - 66 および 75 - 84
873 - 902	1-5-106 : 61 - 90
911 - 930	1-5-093 : 29 - 38 および 47 - 56
931 - 960	1-5-106 : 31 - 60
969 - 988	1-5-093 : 1 - 10 および 19 - 28
989 - 1006	1-5-106 : 7 - 24
1027 - 1044	1-5-092 : 55 - 72
1045 - 1076	1-5-107 : 75 - 106
1115 - 1128	1-5-092 : 37 - 43 および 48 - 54
1129 - 1158	1-5-107 : 45 - 74
1163 - 1176	1-5-092 : 19 - 25 および 30 - 36
1177 - 1199	1-5-107 : 22 - 44
1204 - 1217	1-5-092 : 1 - 7 および 12 - 18
1218 - 1238	1-5-107 : 1 - 21
1285 - 1294	1-5-091 : 43 - 52
1295 - 1316	1-5-108 : 38 - 59
1321 - 1330	1-5-091 : 29 - 33 および 38 - 42
1331 - 1345	1-5-108 : 23 - 37
1350 - 1359	1-5-091 : 15 - 19 および 24 - 28
1360 - 1371	1-5-108 : 11 - 12
1376 - 1385	1-5-091 : 1 - 5 および 10 - 14
1386 - 1395	1-5-108 : 1 - 10
1434 - 1443	1-5-090 : 51 - 60
1444 - 1453	1-5-109 : 57 - 66
1458 - 1467	1-5-090 : 37 - 41 および 46 - 50
1468 - 1482	1-5-109 : 42 - 56
1487 - 1496	1-5-090 : 23 - 27 および 32 - 36
1497 - 1515	1-5-109 : 23 - 41
1528 - 1537	1-5-090 : 1 - 5 および 18 - 22
1538 - 1559	1-5-109 : 1 - 22
1578 - 1585	1-5-089 : 100 - 107
1586 - 1609	1-5-110 : 99 - 122
1626 - 1631	1-5-089 : 77 - 82
1632 - 1655	1-5-110 : 75 - 98
1670	1-5-089 : 12
1672 - 1673	1-5-089 : 9 および 11
1674 - 1693	1-5-110 : 21 - 32 および 67 - 74
1738 - 1739	1-5-089 : 5 および 8
1740 - 1745	1-5-110 : 61 - 66
1748 - 1749	1-5-089 : 1 および 4

1750 - 1797	1-5-110 : 1 - 20 および 33 - 60
1813 - 1815	1-5-088 : 92 - 94
1816 - 1835	1-5-111 : 84 - 103
1852 - 1857	1-5-088 : 64 - 69
1858 - 1881	1-5-111 : 60 - 83
1890 - 1892	1-5-088 : 45 - 47
1893 - 1905	1-5-111 : 47 - 59
1918 - 1923	1-5-088 : 37 および 40 - 44
1924 - 1956	1-5-111 : 14 - 46