

宣誓証書

ハワイアン・ショアーズ・レクリエーショナル・エステーツ

(注: 日本語訳は参考用であり、厳格な適用については英文の原本を参照のこと)

ハワイ州ハワイ郡パ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・レクリエーショナル・エステーツ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. 設計の審査および建築許可

(a) 設計の審査と建築許可は次の 2 段階のプロセスとする:

ステップ 1: 設計の審査

所有者、その代理人あるいは代表者は、審査のために構想/設計図面を設計審査委員会(DRC、Design Review Committee)に提出せねばならない。この提出物には、最低でもサイト・プラン、フロア・プラン(床面積を記載し、少なくとも 1 つの建築セクションと後述の第 13 段落にある予定のプロジェクトの高さに十分な外部の高さを示すもの)を含めることとする。すべての図面は次の縮尺でなければならない: サイト・プラン最低 1"=10'0"、フロア・プラン、高さ、断面 最低 1/8"=1'0"

ステップ 2: 建築許可

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、所有者またはその代理人、代表者によって次のものが審査のために設計審査委員会(DRC)に提出されなければならない。

- i. ハワイ州ハワイ郡の認可を受けた“ジョブ・サイト・プラン”と設計済みのセプティック装置のプラン各 1 部
- ii. 建築許可とセプティック装置許可の原本 1 部

(b) 高さ 6 フィート以上の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る。

2. 図面の承認 - 図面および建造物の位置が同審査委員会の少なくとも 2 人のメンバー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期限 - 図面の承認の各段階で DRC の対応が必要であり、提出から 45 日以内にかかる対応を開始するものとする。同委員会が、期限までに行動を起こせなかった場合、工事着工に先立ってステップ 1 の構想/設計図面、およびステップ 2 で必要とされるハワイ郡の認可を受けたジョブ・サイト・プラン、セプティック装置のロット・プラン、建築許可が提出済みであることを条件に、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なす。

4. 構造上の欠陥および同欠陥に対する責任 - 申請者あるいはその承継者、また当アソシエーションまたは設計審査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が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。所有者の妥当な管理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)の完成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 ヶ月期限内の、どちらか遅い方までに完成されなければならない。

6. 設計審査委員会の権限と任務 - 設計審査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. 開墾・整地

- (a) 整備されていない物件に対するいかなる機材(手持ち式を含む)を使用したメンテナンスについては、少なくとも2営業日前に、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、作業の範囲を示さなければならない。
- (b) 区画内でいかなる開墾、整地、掘り起こしなどの行為を行う場合も、少なくとも作業開始の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。これによって、当アソシエーションが送水管用の地役権を特定して、印を付ける時間を与えることができる。かかる書面による通知には以下のいずれかを記載するものとする。

(i) 建築届け(建築のスケジュール案を含む)

(ii) メンテナンスのスケジュール – 作業内容とスケジュールの両面で、時間の経過に伴う外来植物の繁殖を防止する上で十分なもの。

(iii) 所有者は、開墾・整地によるがれきや残骸をアソシエーション内の他の区画や路肩に捨ててはならない。当該区画の所有者から事前の承認を得ている場合はこの限りでない。

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. 当該区画のためだけに使用されるシェード・ハウス、温室、繁殖用の納屋または道具小屋などの建造物は、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1つの区画を一戸建住宅を作るために使う場合、もう一方の区画は追加の庭、または上記b項に準じて使用できる。ただし、
1. 建造物は当該区画の総面積の25パーセントを超過してはならず、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住宅用途に適合させなければならない。
- d. すべての建造物またはアンテナは、装飾的スクリーン(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設計審査委員会を通じて、理事会が行なうものとする。

10. 駐車場 – 各住宅には最低2台分の路上から離れたパーキングがなくてはならない。そのうち1台分はカーポートまたはガレージで、かかる住宅の完工前または工事期間中に完成させなければならない。修理中またはレストア中の車両は、必ずカーポートかガレージ内に収納しなければならない。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 – すべての住宅には、最低1,000平方フィートの生活用面積(バルコニー、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。工事用の物置を除き、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、モービルホーム、テント、ガレージ、小屋、仮設建物、または一部しか完成されていないような建物の使用、建築、配置は認められない。同物置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。ただし、建物の外観改善のために中古の建築装飾材または構造物を用いる場合はこの限りでない。建物の露出面は全部ペンキまたはステインで塗装しなければならない。区画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、設計審査委員会が承認する方法で隠されなければならない。

16. ドライブウェイ - ドライブウェイは、住宅およびカーポートまたはガレージの完成前に、あるい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。ドライブウェイ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 12 フィート幅のものでなければならない。

17. 屋根 - 金属性屋根材は、すべて塗装しなければならない。

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。ただし、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 平方フィート以下のサイン(1 個のみ)は認められる。サインの内容は、警告文、住所、名前、建築業者の看板、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の 30 日間前から出すことができるが、選挙後 3 日以内に撤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、近隣の物件、水道システムまたは道路に危険を及ぼしかねない大きな樹木および/または根を取り除く責任を負う。

20. 家畜、家禽、ペット - 対象区画内において、いかなる種類の動物、家畜または家禽の育成や繁殖、飼育をも行ってはならない。ただし、それが商業目的のために育成、繁殖、あるいは飼育されるものでない限り、犬、猫または一般家庭用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溜めてはならない。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の妨害となる、または将来的に近所迷惑または生活の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、大音量の音楽、物件の外観または維持管理にかかわる本宣誓証書の規定に対する違反行為、動物による過剰な騒音または不愉快な言動などが含まれる。

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、関係のある宣誓証書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すべての政府による法律、制定法、条例、規則および規制(保健当局によるすべ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あるいは改造する際、適用するすべ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. 合意事項に対する違反 - 上記制限は、土地に付随した合意事項として作用し、かかる合意事項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、または改善される。

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、定款および当アソシエーションの定款に記載された条件・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ものとする。

当アソシエーションの定款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、当アソシエーションを権利者とする抵当権を構成する。同抵当権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アソシエーションにより実行される。ただし、当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抵当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定款の第 10 条 10.10 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抵当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が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でき、それによって発生するすべての妥当な弁護士報酬および訴訟費用は、定款の第 10 条 10.10 項により詳細に述べられているように抵当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が及ぶものとする。

30. 可分性 - 本書記載のいずれかの合意事項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あり、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・ショアーズ・レクリエーショナル・エステーツ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、ロット順で下記に記載されている。

ロット番号

第 3 区分、地籍番号、対象

75 - 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と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
559 - 572
573 - 593
601 - 614
615 - 637
647 - 663
664 - 666
667
668 - 688
695 - 712
713 - 736
743 - 760
761 - 786
795 - 814
815 - 844
853 - 872
873 - 902
911 - 930
931 - 960
969 - 988
989 - 1006
1027 - 1044
1045 - 1076

口ト番号

1115 - 1128
1129 - 1158
1163 - 1176
1177 - 1199
1204 - 1217
1218 - 1238
1285 - 1294
1295 - 1316
1321 - 1330
1331 - 1345
1350 - 1359
1360 - 1371
1376 - 1385
1386 - 1395
1434 - 1443
1444 - 1453
1458 - 1467
1468 - 1482
1487 - 1496
1497 - 1515
1528 - 1537
1538 - 1559
1578 - 1585
1586 - 1609
1626 - 1631
1632 - 1655
1670
1672 - 1673
1674 - 1693
1738 - 1739
1740 - 1745
1748 - 1749
1750 - 1797
1813 - 1815

1-5-104 : 46 - 63
1-5-095 : 22 - 28および40 - 46
1-5-104 : 24-44
1-5-095 : 1 - 7および15 - 21
1-5-104 : 1 - 23
1-5-095 : 49 - 56および63 - 71
1-5-105 : 60 - 62
1-5-094 : 72
1-5-105 : 51 - 59および63 - 74
1-5-094 : 25 - 33および40 - 47
1-5-105 : 27 - 50
1-5-094 : 1 - 9および16 - 23
1-5-105 : 1 - 26
1-5-093 : 85 - 94および103 - 112
1-5-106 : 91 - 120
1-5-093 : 57 - 66および75 - 84
1-5-106 : 61 - 90
1-5-093 : 29 - 38および47 - 56
1-5-106 : 31 - 60
1-5-093 : 1 - 10および19 - 28
1-5-106 : 7 - 24
1-5-092 : 55 - 72
1-5-107 : 75 - 106

第3区分、地籍番号、対象

1-5-092 : 37 - 43および48 - 54
1-5-107 : 45 - 74
1-5-092 : 19 - 25および30 - 36
1-5-107 : 22 - 44
1-5-092 : 1 - 7および12 - 18
1-5-107 : 1 - 21
1-5-091 : 43 - 52
1-5-108 : 38 - 59
1-5-091 : 29 - 33および38 - 42
1-5-108 : 23 - 37
1-5-091 : 15 - 19および24 - 28
1-5-108 : 11 - 12
1-5-091 : 1 - 5および10 - 14
1-5-108 : 1 - 10
1-5-090 : 51 - 60
1-5-109 : 57 - 66
1-5-090 : 37 - 41および46 - 50
1-5-109 : 42 - 56
1-5-090 : 23 - 27および32 - 36
1-5-109 : 23 - 41
1-5-090 : 1 - 5および18 - 22
1-5-109 : 1 - 22
1-5-089 : 100 - 107
1-5-110 : 99 - 122
1-5-089 : 77 - 82
1-5-110 : 75 - 98
1-5-089 : 12
1-5-089 : 9と11
1-5-110 : 21 - 32および67 - 74
1-5-089 : 5と8
1-5-110 : 61 - 66
1-5-089 : 1と4
1-5-110 : 1 - 20および33 - 60
1-5-088 : 92 - 94

1816 – 1835
1852 – 1857
1858 – 1881
1890 – 1892
1893 – 1905
1918 – 1923
1924 – 1956

1-5-111 : 84 – 103
1-5-088 : 64 – 69
1-5-111 : 60 – 83
1-5-088 : 45 – 47
1-5-111 : 47 – 59
1-5-088 : 37および40 - 44
1-5-111 : 14 - 46