

多倫多文化遺產保護區

甚麼是文化遺產保護區 (HCD) ?

文化遺產保護區 (Heritage Conservation District 或 HCD) 是指具有文化遺產價值的地理區域。HCD 受到市議會根據《安大略省文化遺產法》(Ontario Heritage Act 或 OHA) 之第五部分通過的市政附例的法律保護。HCD 邊界內的所有物業均受到附例約束。該附例又被稱為《第五部分指定》。

HCD 之內集中了一些文化遺產建築，賦予這些區域的特色或地方感。它們可以包括住宅區、商業主要街道、機構及工業園區或自然區域。透過保護我們重要的歷史社區，我們意識到歷史和背景在我們不斷發展的城市中的重要性。

「HCD 計劃」是甚麼？

當市議會通過《第五部分指定》附例時，也同時通過了「文化遺產保護區計劃」。HCD 計劃是確定一個地區文化遺產價值的文件，並就如何保護這些文化遺產提供了明確的指示。這些指示被稱為目標、政策及指引。

HCD 計劃的內容為市政府指出方向，如何以尊重和保留該地區獨一無二的文化遺產特性的方式規範未來的變化。市政府透過批核文化遺產許可證程序審查擬議的變更，該程序在計劃中有所描述。

HCD 計劃也是給予業主的重要資源。它可以當作指南般使用，有助業主瞭解規劃和許可證的申請流程，並協助他們瞭解其物業如何為該地區作出貢獻。

HCD 研究和 HCD 計劃有甚麼不同？

在多倫多市政府，HCD 研究和 HCD 計劃為建立文化遺產保護區過程中的兩個不同階段。

第一階段是 HCD 研究。此階段的目標是確定所研究的區域是否值得獲得《第五部分指定》。過程包括歷史研究、實地考察及社區諮詢。在 HCD 研究階段結束時，文化遺產規劃局職員會向多倫多保育委員會 (Toronto Preservation Board, 市議會的一個諮詢委員會) 提交一份包括建議的報告供委員考慮。

如果多倫多保育委員會認為該地區值得獲得《第五部分指定》，文化遺產規劃部職員將進入第二階段：準備 HCD 計劃。計劃階段還要求文化遺產規劃局職員至少主持一次社區諮詢會議，以收集公眾對 HCD 計劃的意見，然後再向市議會提出最終建議。

HCD 的邊界是如何被決定的？

在市議會批准 HCD 研究後，文化遺產規劃局職員會確定 HCD 的邊界。邊界包括與所研究地區的歷史和文化相關且重要的區域。

隨著計劃的進展，邊界可能會發生變化。文化遺產規劃局職員可能會根據更多文件和對該地區歷史、演變及重要性的瞭解重新檢查邊界。在指定為 HCD 後，HCD 計劃就會包括在 5 到 10 年後審查邊界的建議，以確定往後是否需作任何更改

HCD 計劃可以包括哪些內容？

《安大略省文化遺產法》（第 41.1 節）訂明了 HCD 計劃的必要內容。在多倫多市政府，HCD 計劃還必須滿足職權範圍文件（市議會於 2012 年通過）的要求。計劃書通常還包括了其它資訊，讓讀者瞭解該地區的獨特品質。

一些必需的內容包括：

- 文化遺產許可證批核流程概述，包括：
 - 確定**需要**文化遺產許可證的改建類型
 - 確定**不需要**文化遺產許可證的改建類型
- 區內「貢獻物業」與「非貢獻物業」的識別
- 就以下主題的政策和／或指引：
 - 保護貢獻物業的重要建築特徵
 - 貢獻物業加建和／或改建的設計
 - 非貢獻物業加建和／或改建的設計
 - 非貢獻物業的新（或「填塞」）之建築設計
- 與景觀、公共空間及公共領域相關的政策和／或指引

HCD 計劃不包括哪些內容？

有些物業條件或物業變更類型不受 HCD 計劃的監管。因此，HCD 計劃將不包括管理以下主題的政策：

- 建築物內部的改建（只要不影響建築物的外觀）
- 從街上看不到的建築物或構造部分進行改建和／或加建
- 物業的使用或變更用途的申請（這是由分區規劃附例規定的）

甚麼是「政策」和「指引」？二者之間有何關係？

政策是業主在對改建其物業時需要遵循的規則。例如，HCD 計劃可能包括一項政策，規定新增建築必須保持文化遺產建築原有屋頂的外觀。

指引並非規定，而是強烈的建議，許多政策都有指引支持。指引可以透過提供最佳保育做法的建議來支持政策，例如盡可能保留原始材料和特徵；指引還可以對業主如何改建物業以仍然滿足政策要求提供額外的解釋。

甚麼是「貢獻」和「非貢獻」物業，二者之間有何關係？

區域邊界內的所有物業均為指定物業，受《安大略省文化遺產法》第五部分指定附例的保護並受其約束。在 HCD 計劃中，所有指定物業均經過評估並分為以下兩個類別之一：「貢獻」或「非貢獻」。HCD 計劃對於貢獻物業和非貢獻物業有不同的政策和指引，這些有所區別的政策承認這些物業以不同的方式支持整個地區。

貢獻物業具有文化遺產特性，能夠清楚反映並關聯到一個地區的歷史和獨有特色。HCD 計劃將解釋它們如何支持該地區的特色和文化遺產特性。然後，貢獻物業的政策致力於保護已確定的文化遺產特性。除特殊情況外，HCD 內不允許拆除貢獻物業。

非貢獻性物業可能包括空置土地，或不能明確支持該地區獨有特徵的建築物。非貢獻物業可以用新的填塞建築物替換。然而，由於非貢獻性物業仍然是該地區的一部分，任何新的開發提案都必須尊重該地區的獨有特徵而不產生負面影響。透過遵循 HCD 計劃中的相關政策，非貢獻物業的新開發項目可以保持對周圍貢獻物業的相連感及地方感。

HCD 計劃將如何管理區內建築物和構築物的變更？

所有 HCD 計劃都預期未來建築物和結構的變化是社區成長和發展的自然結果。為解決這個問題，HCD 邊界內的新開發提案將需要獲得文化遺產許可證。新開發項目可能包括改建或加建現有建築物，或建造新建築物。市府的所有 HCD 計劃都包括有關該地區新開發的政策和指引的篇章。開發申請需要符合 HCD 計劃中的政策以及分區規劃附例。

新開發項目可能會使用現代材料並具有現代設計；它應該尊重但不複製現有文化遺產建築或結構的設計。開發提案應保護文化遺產的

特性並有助增進該地區的特色和地方感。文化遺產規劃局職員可以與申請人合作，協助他們瞭解如何使用 HCD 計劃並滿足其政策要求。

HCD 計劃中如何解決分租房屋及多戶房屋的問題？

2023 年 5 月，多倫多市政府通過了《官方規劃和分區規劃附例修正案》，允許在所有住宅區建立多戶房屋。規定適用於全市範圍。

HCD 計劃不管制物業的使用或建築物內部的變更。這包括建造更多住宅單位的申請。貢獻和非貢獻物業都可以容納多戶房屋。HCD 計劃中的政策可能會指導如何進行某些改造，例如增加入口，以保護地區的文化遺產價值和特色。

HCD 計劃如何影響現有的分區規劃附例並與之保持一致？

分區規劃附例旨在實施市府官方規劃的土地使用政策，是設定獲得建築許可證所需標準的法律工具。分區規劃附例規定了土地用途以及建築物和結構的選址，它們規定了建築高度、密度、退台、泊車要求以及開發的其它重要方面。如果 HCD 計劃與影響 HCD 的分區規劃附例之間存在衝突，則在衝突範圍內以 HCD 計劃為準。然而，在所有其它方面，分區規劃附例仍然完全有效。

HCD 計劃如何解決無障礙通道問題？

所有 HCD 計劃都將支援所有人均可實際進入的私人和公共空間的設計。《安大略省殘疾人士無障礙法》(Accessibility for Ontarians with Disabilities Act) 概述了無障礙標準。

出於無障礙原因，業主可能需要改動建築物。如果變更影響建築物的外部，則該工程將需獲批文化遺產許可證。許可證批核程序確保變更對物業文化遺產價值的影響最小，並且在可能的情況下可以恢復原狀。

在 HCD 中擁有物業

HCD 指定將如何影響我改建或翻新物業的能力？

在 HCD 內的物業進行某些類型的改建或翻新將需要獲得文化遺產許可證。HCD 計劃將解釋何時需要文化遺產許可證。為進一步明確起見，我們鼓勵業主在改建物業時諮詢文化遺產規劃局職員。

有時不需要申請文化遺產許可證。如果從街上看不到改建或翻新，或僅影響建築物的內部，則不需要文化遺產許可證；日常維修活動也不需要文化遺產許可證。

HCD 的目的不是阻止變革，HCD 的政策和指引確保未來的變化能夠補充而不是削弱該地區的獨有特徵。

申請文化遺產許可證需要付費嗎？申請程序需時多久？

單獨申請文化遺產許可證無需支付任何費用。文化遺產許可證申請可在一週內獲得批准，涉及大量變更的複雜申請則可能需要更長時間。

某些改建或翻新工程可能還需要建築許可證，惟文化遺產許可證不能取代建築許可證。如果您的項目也需要建築許可證，則兩個許可證系統將被一起評估和發出。請注意，建築許可證申請可能會產生費用。

成為 HCD 的一部分會影響我改變物業用途的能力嗎？

不會，《第五部分指定》不會影響物業的使用。如果業主想改變（更改分區規劃）物業的用途，則需要根據《規劃法》提出申請。如果改變用途涉及改變建築物外觀，則改建可能需要申請文化遺產許可證。

被納入 HCD 會影響我的物業價值嗎？

物業價值取決於許多複雜因素。市政物業評估公司 (MPAC) 不會使用 HCD 狀態作為目前估價的決定因素。我們鼓勵業主向擁有 HCD 房地產經驗的經紀尋求建議。

被納入 HCD 會影響我的保險費用嗎？

在安省，保費不應因為文化遺產指定而增加，省公民與多元文化廳以及加拿大保險局都已證實了這一點。物業的建造年份和狀況可能是評估保費的因素，但這不一定與物業的文化遺產指定狀態有關。

我們鼓勵文化遺產擁有者貨比三家，尋找合適的保險提供者。如果保險公司對指定有疑問，業主應聯絡加拿大保險局。有關文化遺產指定和保險費的更多資訊可以在我們的網站上找到：[為您的文化遺產住宅投保](#)。

(<https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/01/8e71-CityPlanning-Heritage-Home-Insurance-Information-Sheet.pdf>)。

文化遺產物業設有經濟獎勵措施嗎？

是的，多倫多市政府有兩項針對文化遺產物業的經濟獎勵計劃：「文化遺產補助計劃」 (Heritage Grant Program) 和「文化遺產物業退稅計劃」 (Heritage Property Tax Rebate Program)。這兩個計劃都為業主提供經濟援助，以修復和保留其物業的文化遺產特性。

「文化遺產補助計劃」適用於具有住宅或非牟利用途的文化遺產物業。「文化遺產物業退稅 (HPTR) 計劃」適用於具有商業或工業用途的文化遺產物業。HPTR 計劃還可協助降低維修和保護工作的成本。

在 HCD 內，只有貢獻物業才合資格獲得資助。

肯辛頓市場文化遺產保護區

肯辛頓市場是如何被選成為 HCD 的？

市議會於 2015 年批准了肯辛頓市場 (Kensington Market) 之 HCD 研究。這項決定是基於文化遺產規劃局職員報告中的分析及建議。該報告還考慮了肯辛頓市場商業促進會 (BIA) 的公開提名，令其商業市場區域成為 HCD。

肯辛頓市場 HCD 的邊界是如何決定的？

肯辛頓市場 HCD 的邊界在 HCD 研究及 HCD 計劃階段不斷演變，它是透過文化遺產規劃局職員的廣泛分析和社區諮詢而得出的。邊界包括與該地區已確定的文化遺產價值聯繫最緊密的區域。

在 2016 年 HCD 研究階段，市議會通過了一項擴大研究區域邊界的動議，將內部商業街周圍的住宅物業納入其中。這使我們能夠更加瞭解肯辛頓市場的住宅及商業特徵之間的關係。

肯辛頓市場 HCD 的邊界發生了怎樣的變化？

2017 年肯辛頓市場 HCD 研究完成後，文化遺產規劃局職員開始制定 HCD 計劃。HCD 研究中所提出的舊邊界與現時的邊界不同。目前的邊界是 HCD 計劃工作期間進行的額外研究、分析及社區參與的成果。

HCD 的邊界重點在於肯辛頓市場社區的內部核心及其一系列較短且互相連接的街道，不包括該區邊緣的 College Street、Dundas Street West、Bathurst Street 及 Spadina Avenue 等主要街道。這些街道與肯辛頓市場街區的內部有著不同的特色。

文化遺產規劃局職員將如何處理排除在肯辛頓市場 HCD 邊界之外的物業問題？

文化遺產規劃局職員會繼續根據《安大略省文化遺產法》識別和保護具有文化遺產價值的物業。目前正在努力優先考慮目前列在城市遺產名錄上的物業，以考慮《第四部分指定》。《第四部分指定》保護單一物業的文化遺產價值，這與《第五部分指定》的共同保護的物業群有所不同。

肯辛頓市場 HCD 邊緣主要街道上的物業，包括座落在 College Street、Dundas Street West、Bathurst Street 及 Spadina Avenue 的物業，可能會根據其各自的文化遺產價值進行評估，以決定是否列入市府文化遺產名錄。這些價值將獨立於 HCD 進行評估。

2017 年 HCD 研究與現在提出的 HCD 計劃有何關係？

HCD 計劃是通過《第五部分指定》附例過程的第二階段，因此它建立在 2017 年完成的肯辛頓市場 HCD 研究的基礎上。

HCD 研究為瞭解肯辛頓市場社區的歷史奠定了基礎，它描述了該地區的歷史如何影響肯辛頓市場今天的獨有特徵。根據其調查結果，HCD 研究提出了幾項建議。它建議加入一系列物業到市政府的文化遺產名錄中。它還建議本地區是第五部分指定的良好候選地區，並夾附了《地區重要性聲明》草案。

現在，HCD 研究的成果被用於 HCD 計劃中對肯辛頓市場文化遺產價值的描述。該研究也用於確定本地區的文化遺產特性。HCD 計劃中制定的政策及指引將尋求保護 HCD 研究期間描述的肯辛頓市場社區的歷史和重要性。

社區如何參與 HCD 計劃流程？

自 2015 年項目啟動以來，社區參與對於肯辛頓市場 HCD 計劃的制定至關重要。文化遺產規劃局職員舉辦了多次公開會議，與社區成員分享資訊，並在 HCD 研究及規劃階段徵求他們的意見。因為在決定一個地區的文化遺產價值時，瞭解一個地區的親身經驗至關重要，

多倫多市政府經常超出舉辦公開會議的最低要求（根據《安大略省文化遺產法》的要求）。

此外，在 HCD 計劃階段開始時，市政府成立了社區諮詢小組 (Community Advisory Group 或 CAG)。CAG 的成員包括肯辛頓市場內的居民和企業東主，他們慷慨地撥冗參與此過程。CAG 分享了本地知識及想法，令市政府職員在制定 HCD 計劃的目標、政策及指引時受用得到。

文化遺產規劃局職員也與條約和領土合作夥伴以及當地原住民社區成員進行了接觸。所有這些會議的資料和摘要均發佈在 [市規劃局網站](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/)。(https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/planning-studies-initiatives/kensington-market-heritage-conservation-district-plan/meetings-events-kensington-market-hcd-study/)。

當局是否有肯辛頓市場可以存在哪些類型的企業的指引？HCD 計劃是否會監管大型商業空間或連鎖零售店？

HCD 計劃不包括控制物業的商業和零售用途或禁止連鎖零售店使用物業的政策或指引。市政府透過分區規劃附例來規範物業的使用，目前沒有限制連鎖零售店的地點。

2019 年，市議會通過了肯辛頓市場餐廳及酒吧研究。該報告包括對市政府分區規劃附例的修正案，將肯辛頓市場新餐廳及酒吧的最大面積限制為一百平方公尺之內。報告還建議另行研究肯辛頓市場連鎖店零售的監管策略。

HCD 計劃將包括有關物業地段尺寸及微型零售的政策和指引。微型零售是指物業地地狹窄，或店面外觀狹窄；這可以鼓勵較小的零售空間並促進沿街商業的多元化。

「肯辛頓市場 HCD 計劃」和「肯辛頓市場安全街道項目」之間會否協調？

雖然這兩個市府項目互不隸屬，但市府職員定期聯繫，分享社區參與時間表及市民回應，並確保最終計劃不會互相矛盾。

文化遺產計劃部正在領導肯辛頓市場 HCD 計劃。HCD 計劃將影響建築物、物業及部分公共領域。公共交通服務部正在主導「肯辛頓市場安全街道項目」，項目將影響街道及行人路。

更多資訊可以在 [肯辛頓市場街道安全項目網站](https://toronto.ca/KensingtonSafeStreets) 查閱 (toronto.ca/KensingtonSafeStreets)

市議會何時會表決肯辛頓市場 HCD 計劃？

文化遺產規劃局職員將主持最終的社區諮詢會議。這次會議的目的是收集公眾對 HCD 計劃擬議建議的回應意見。然後，市府職員將向多倫多保育委員會 (或 TPB) 提交報告及 HCD 計劃。當報告和 HCD 計劃提交到 TPB 時，所有業主都會收到郵件通知。TPB 會議是根據《安大略省文化遺產法》要求所舉行的

的公開諮詢會議。它使有關各方能夠提交意見及／或要求在會議上發言。

在 TPB 通過後，市府職員報告和 HCD 計劃將提交給多倫多和東約克社區議會審議，然後由市議會進行最終審議。肯辛頓市場 HCD 計劃和職員報告預計將於 2025 年初提交給市議會。



常見問題及解答 文化遺產保護區 (HCD)

我可如得知有關多倫多 HCD 的更多資訊？

請瀏覽市府的 HCD 計劃及研究網站：[文化遺產保護區和研究](https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/) (https://www.toronto.ca/city-government/planning-development/heritage-preservation/heritage-conservation-districts-planning-studies/)。

Heritage Planning
City Hall
100 Queen Street West
19th floor, East Tower
Toronto ON M5H 2N2
電郵：heritageplanning@toronto.ca

