

二零一五年九月四日
討論文件



文件 DH 49/2015

沙田區議會
發展及房屋委員會

沙田土地發展工作小組
“沙田土地發展研究計劃”研究結果報告初稿

請委員參閱並備悉由沙田土地發展工作小組(工作小組)提交的“沙田土地發展研究計劃”研究結果報告初稿。工作小組的召集人及香港浸會大學社會科學研究中心代表將於會上解答委員的詢問。

沙田區議會秘書處
STDC 13/20/30

二零一五年八月

「沙田區土地發展研究計劃」
調查結果報告

沙田區議會
發展及房屋委員會
沙田土地發展工作小組

香港浸會大學
社會科學研究中心
二零一五年八月

目錄

第一部分 研究背景.....	2
第二部分 研究土地背景資料.....	2
第三部分 研究目的.....	7
第四部分 調查設計.....	8
第五部分 面訪調查 (Face-to-face interview) 結果.....	9
5.1 受訪者資料.....	9
5.2 主要結果.....	11
馬鞍山居民對馬料水公共運輸交匯處的滿意度評分.....	11
馬料水公共運輸交匯處上蓋發展.....	18
公共運輸交匯處的上蓋平台適合哪一種土地發展.....	19
馬料水公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地未來發展.....	25
未來運輸交匯處及附近土地發展值得關注方面.....	26
對未來公共運輸交匯處及附近土地發展其他意見和建議.....	27
第六部分 分析及建議.....	31
附錄一：面訪調查問卷.....	34

第一部分 研究背景

沙田區議會發展及房屋委員會轄下的沙田土地發展工作小組委託香港浸會大學社會科學研究中心進行是次「沙田區土地發展研究計劃」調查。

是次研究調查以街頭訪問形式進行，目的在於探討港鐵大學站對出交通交匯處（馬料水公共運輸交匯處）及交通交匯處旁邊一幅政府土地現時及未來的用途及發展，並就人口壓力、交通配套、社區民生、康體設施及生活配套等因素收集馬鞍山居民意見。最後，在完成收集、總結及分析居民的意見後，是次研究計劃會向政府有關部門反映市民的意見及提供相關建議。

第二部分 研究土地背景資料

是次研究計劃選定了沙田區內兩幅土地，分別為港鐵大學站對出交通交匯處（馬料水公共運輸交匯處）及公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地。以下部分將會就研究計劃選定之土地及附近發展作簡介：



◆ 圖 2.1 研究計劃選定之土地及附近發展簡介（地政總署提供地理資訊地圖）

馬料水公共運輸交匯處

根據香港政府的《香港規劃標準與準則》，於第八章 4. 公共交通總站中指出，公共運輸交匯處通常設在或靠近集體鐵路車站，方便乘客由巴士轉乘其他巴士或由一種交通工具轉乘另一種交通工具。公共運輸交匯處站內提供巴士、小巴、的士、「下車轉乘」設施及鐵路車站。文件指出政府為加強不同公共交通工具之間的協調和以鐵路作為客運系統的骨幹，在規劃新的土地用途或運輸發展時，應在便利的位置發展一個高質素的公共運輸交匯網絡，並盡可能提供舒適的環境，以鼓勵更多人乘坐公共交通工具¹。

馬料水公共運輸交匯處位於沙田澤祥街 12 號香港中文大學鄭裕彤樓對出，提供巴士車站、小巴車站、的士站及居民巴士總站，並與港鐵大學站 B 出口連接。馬料水公共運輸交匯處為區內其中一個重要交通樞紐，每日均有大量區內及區外市民利用此公共運輸交匯處連接馬鞍山、香港科學園與各個區域。



◆ 圖 2.2 馬料水公共運輸交匯處（地政總署提供地理資訊地圖）

¹ 資料來源：香港規劃署《香港規劃標準與準則》

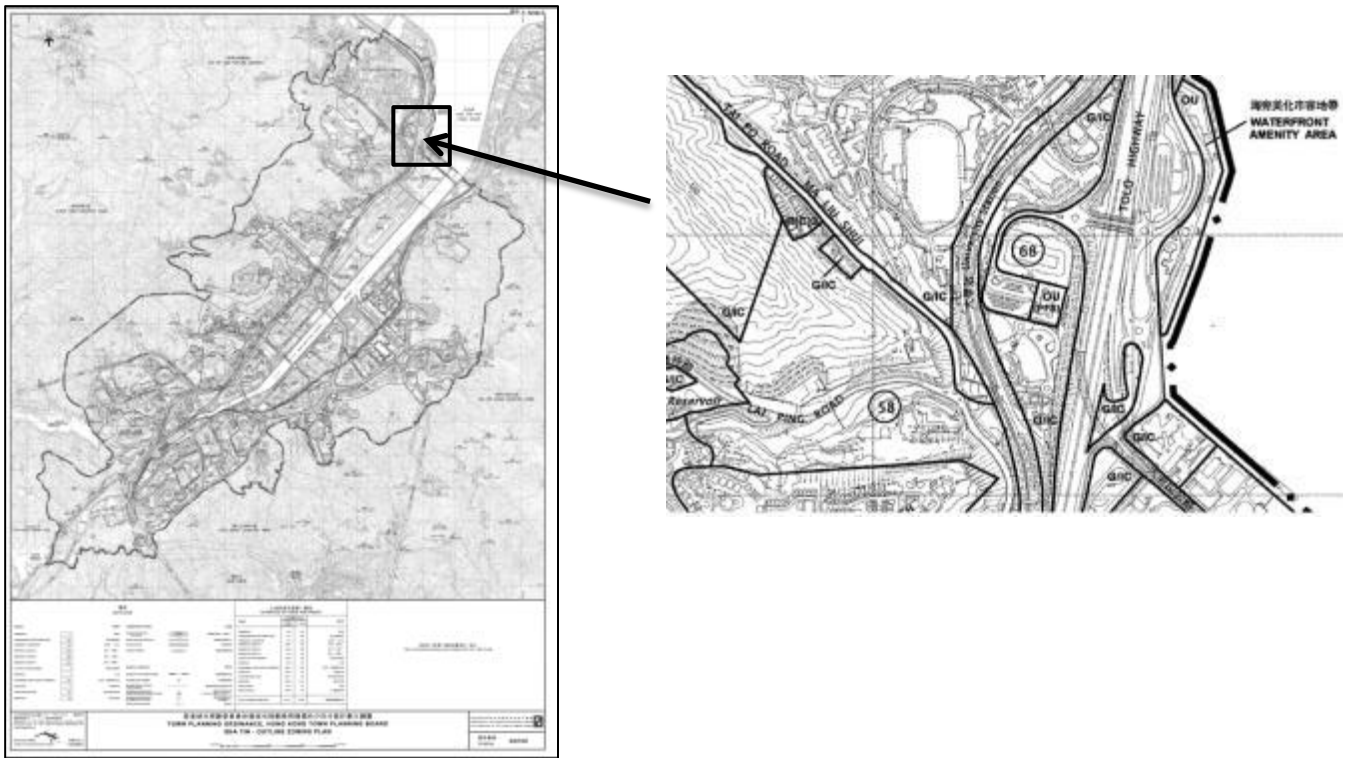
馬料水公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地

馬料水公共運輸交匯處後面有一幅政府空置土地，現時由澤祥街圍繞著的土地由地政總署加建圍欄以防止非法佔用，未有任何發展，外圍設置了流動式玻璃纖維臨時廁所。至於澤祥街與大老山公路之間的土地，現時用作時租停車場之用，提供私家車、小巴、輕型貨車貨車及電單車泊位。

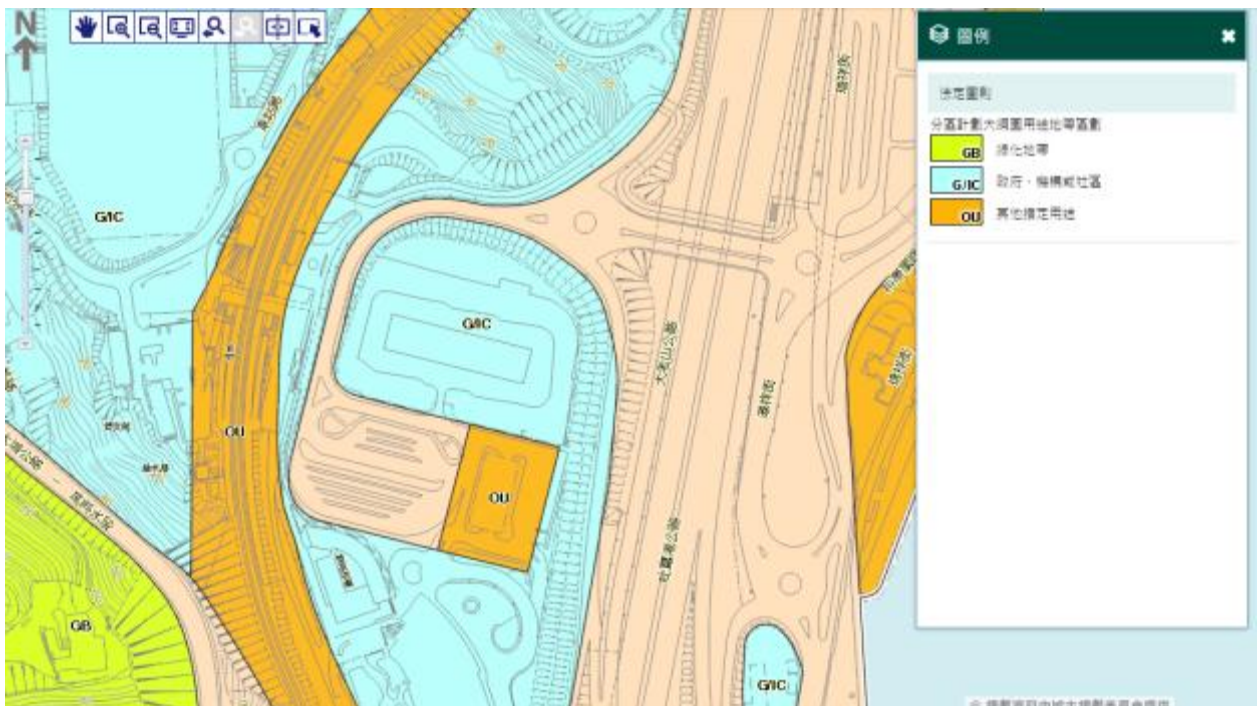


◆ 圖 2.3 馬料水公共運輸交匯處旁邊政府土地（地政總署提供地理資訊地圖）

根據規劃署文件《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》，馬料水公共運輸交匯處旁邊的政府土地被劃分為其他指定用途（加油站）(OU(PFS)) (OU - Other Specified Uses) – 加油站 (PFS – Petrol Filling Station)。



◆ 圖 2.4 根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》，馬料水公共運輸交匯處旁邊的政府土地被劃分為加油站



◆ 圖 2.5 城市規劃委員會提供之法定規劃綜合網站地圖 (<http://www2.ozp.tpb.gov.hk/gos/>)

研究土地周邊未來大型發展

「香港中文大學醫院」

是次研究計劃所選定兩幅土地旁邊的一幅空置土地將會由香港中文大學興建香港中文大學醫院（中大醫院）。中大醫院將會為一間非牟利私家教學醫院，設有約 500 張住院病床，並預留空間以擴充至合共約 600 張病床。中大預計於今年下半年進行主體工程招標，工程預計需時約四年，預計於 2016 年首季動工，於 2019 年落成並投入服務。



◆ 圖 2.6 預計於 2019 年落成的中大醫院（地政總署提供地理資訊地圖）

第三部分 研究目的

沙田區議會發展及房屋委員會轄下的沙田土地發展工作小組選取了港鐵大學站對出交通交匯處（馬料水公共運輸交匯處）及交通交匯處旁邊一幅政府土地為是次研究目標。

馬料水公共運輸交匯處是馬鞍山居民連接港鐵東鐵線一個極為重要的樞紐，每日有大量居民利用此交匯處乘搭各條來往馬鞍山的巴士線、專線小巴及居民巴士以轉乘港鐵東鐵線前往新界及市區。然而交匯處每日使用量極高，但設施較為簡陋，例如連接港鐵大學站及各公共交通工具候車處上蓋面積有限，而居民前往乘搭各公共交通工具時亦須要橫過馬路，為市民帶來不便及安全問題。

因此，是次研究目的旨在找出與以下範疇相關的議題：

- 居民對現時馬料水公共運輸交匯處的滿意程度及意見
- 居民對交匯處及附近土地未來發展意見
- 收集及總結市民的意見，就馬料水公共運輸交匯處及附近土地的未來發展向沙田區議會和有關政府部門提供建議

第四部分 調查設計

是次研究計劃於馬料水公共運輸交匯處以面對面訪談 (Face-to-face interview) 形式進行，目標訪問對象為年齡 15 歲或以上於馬鞍山居住的人士。

社會科學研究中心的訪問員在主管的監察下按不同時間(包括早上及晚上繁忙時間)及日子(包括平日及假期)進行訪問。訪問員必須參與由是次街訪監督員講解有關研究的簡介及培訓，其後才可在監督員的監督及協助下開始進行訪問。而在訪問過程中訪問員亦會在徵求受訪者的同意下錄音，以保障問卷的質素。

在訪問完成後，本中心會逐一覆核所完成之問卷是否有效，並會再由監督員抽樣聽回部分問卷錄音，以確保問卷之進行及內容合乎要求。

面訪調查於 2015 年 7 月 3 日至 7 月 11 日進行，一共收回 1002 份有效問卷，有效回應率為 76%。



◆ 圖 4.1 面訪調查於 2015 年 7 月 3 日至 7 月 11 日進行，一共收回 1002 份有效問卷

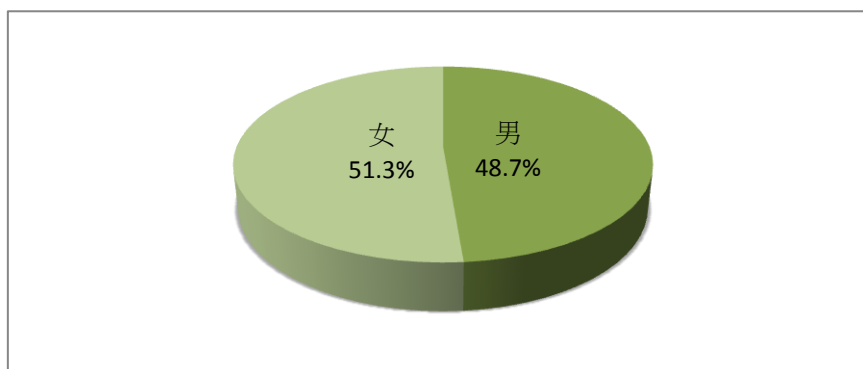
第五部分 面訪調查 (Face-to-face interview) 結果

5.1 受訪者資料

➤ 受訪者性別

是次調查共有 1002 位受訪者，其中女性佔 51.3%，而男性佔 48.7%。

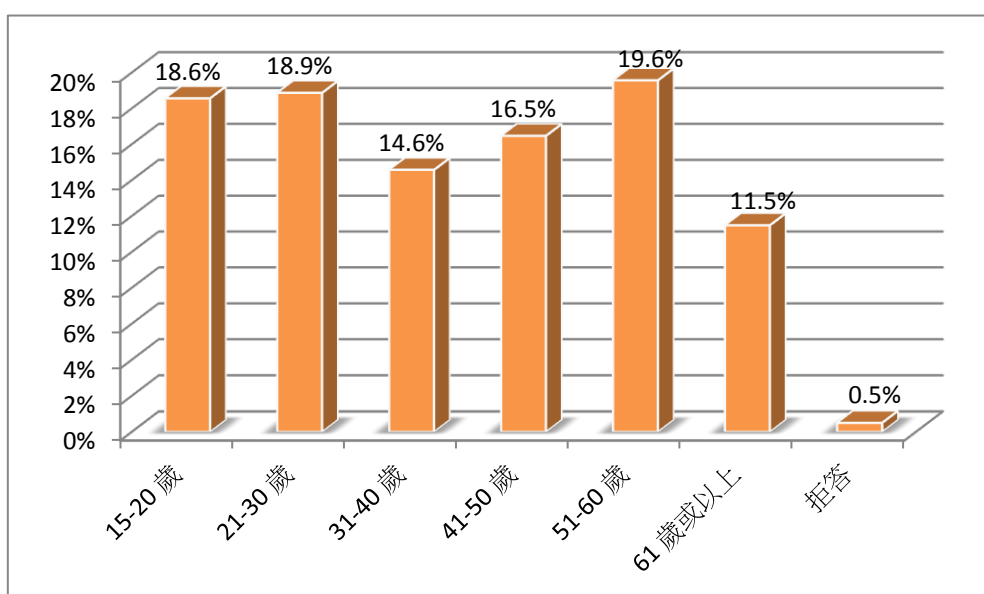
圖 5.1 受訪者性別 (N=1002)



➤ 受訪者年齡

受訪者當中以 51-60 歲的受訪者為最多 (19.6%)，其次是 21-30 歲 (18.9%)；31-40 歲的受訪者則最少 (14.6%)。

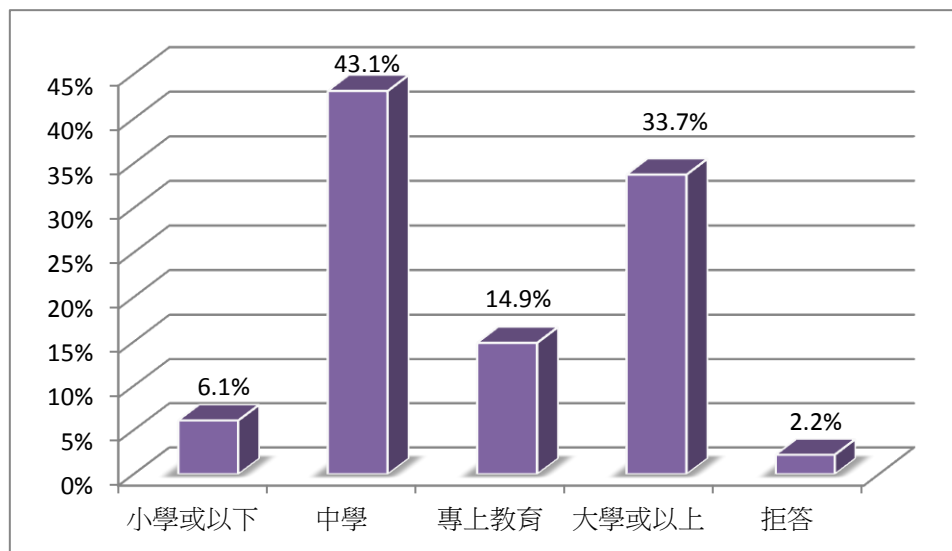
圖 5.2 受訪者年齡 (N=1002)



➤ 受訪者教育程度

有關受訪者的教育程度，當中最多受訪者擁有中學教育程度，佔 43.1%。

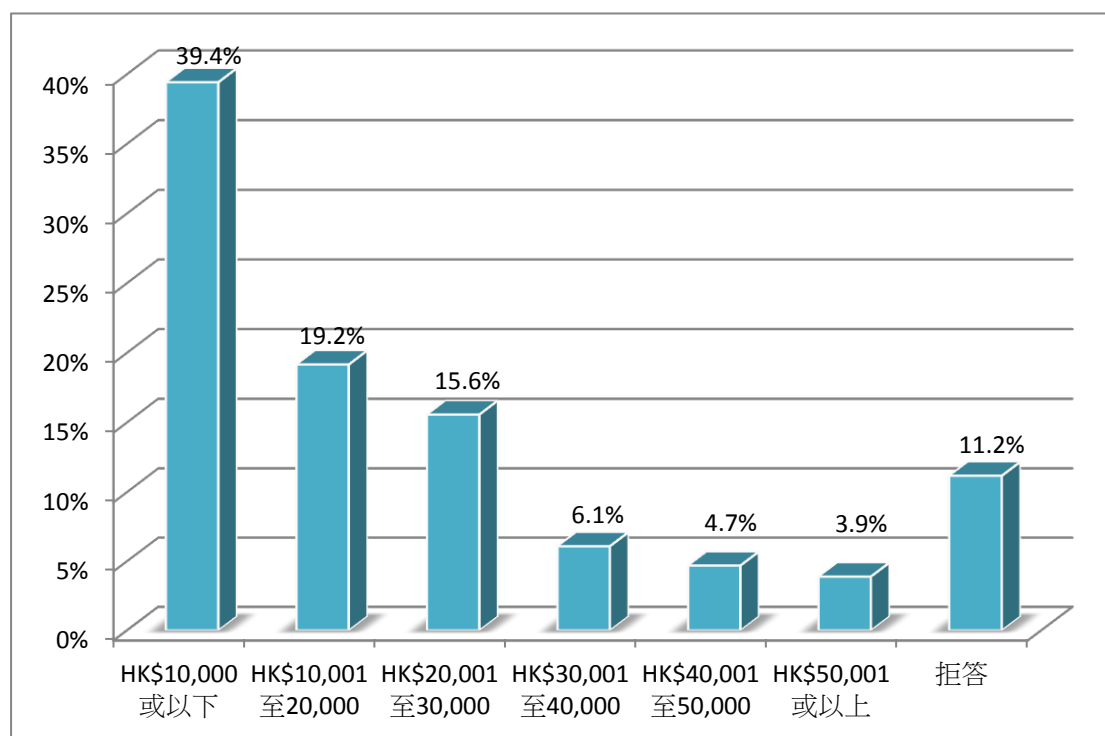
圖 5.3 受訪者教育程度 (N=1002)



➤ 受訪者個人每月平均收入

最多受訪者個人每月平均收入為 \$10,000 以下 (39.4%)，其次為 \$10,000-20,000 (19.2%)。

圖 5.4 受訪者個人每月平均收入 (N=1002)



5.2 主要結果

為了解馬鞍山居民對現時馬料水公共運輸交匯處的意見，是次問卷首先詢問各受訪者對公共運輸交匯處有關各個方面的滿意度評分，1 分代表非常不滿意；5 分代表非常滿意，平均分數愈高代表不滿意程度較高。

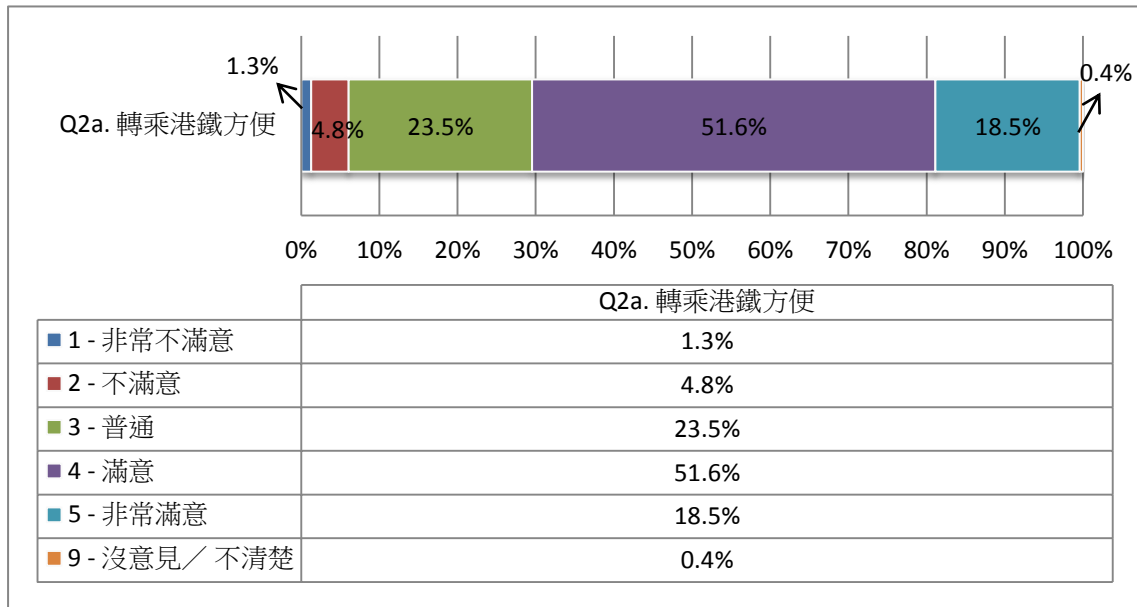
馬鞍山居民對馬料水公共運輸交匯處的滿意度評分

➤ 轉乘港鐵方便滿意度評分

馬料水公共運輸交匯處內巴士車站、小巴車站、的士站和居民巴士總站與港鐵大學站 B 出口連接。每日均有大量區內及區外市民利用此公共運輸交匯處連接馬鞍山、香港科學園與香港其他地區。

馬鞍山居民對公共運輸交匯處轉乘港鐵大致感到滿意，分別有 51.6% 及 18.5% 受訪者對此表示滿意及非常滿意。同時，只有 1.3% 及 4.8% 受訪者表示非常不滿意及不滿意；23.5% 受訪者表示普通。

圖 5.5 公共運輸交匯處轉乘港鐵方便滿意情況 (N=1002)



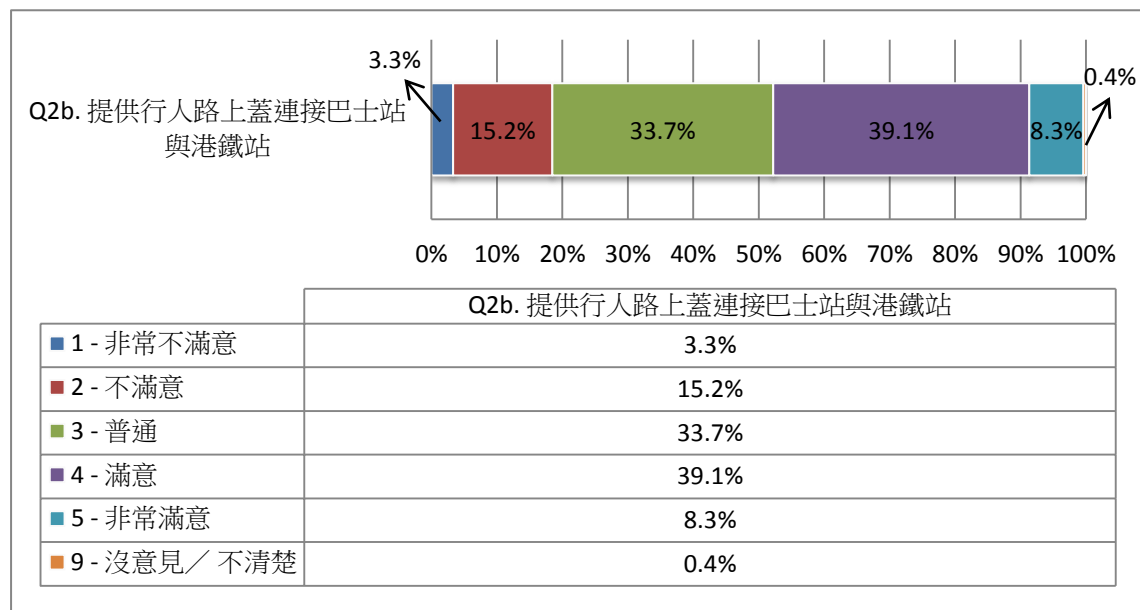
◆ 圖 5.6 馬料水公共運輸交匯處

➤ 提供行人路上蓋連接巴士站與港鐵站滿意度評分

現時馬料水公共運輸交匯處為坑狀露天車站設計，由港鐵站步行往各個巴士車站、小巴車站、的士站和居民巴士總站只提供有限的上蓋，在惡劣或酷熱天氣下，乘客轉乘各交通工具均會遇上不便。

是次研究發現分別有 3.3%及 15.2%居民非常不滿意及不滿意公共運輸交匯處的上蓋連接。同時亦分別有 39.1%及 8.3%居民感到滿意及非常滿意，至於感到普通的居民有 33.7%。

圖 5.7 公共運輸交匯處提供行人路上蓋連接巴士站與港鐵站滿意情況 (N=1002)



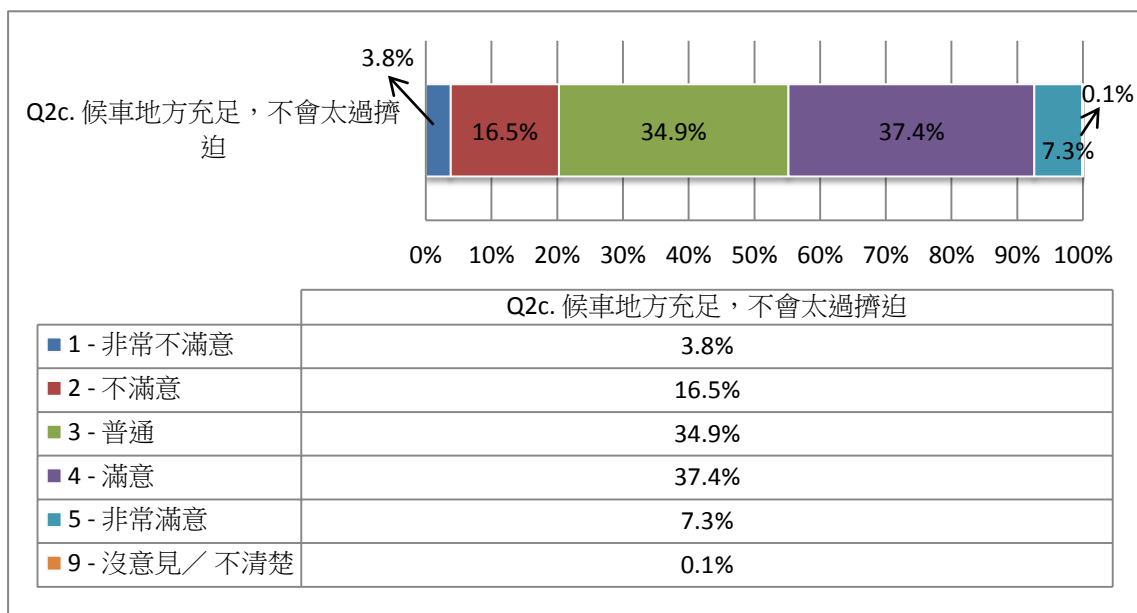
◆ 圖 5.8 馬料水公共運輸交匯處為露天車站設計，只提供有限的上蓋

➤ 候車地方充足，不會太過擠迫滿意度評分

馬料水公共運輸交匯處為區內其中一個大型交通樞紐，亦是區內一個極為繁忙的巴士站。公共運輸交匯處有 7 條巴士線行駛，其中以連接馬鞍山（路線 87K：前往錦英苑）（路線 289K：前往錦英苑）及香港科學園（路線 272K）的巴士路線客流量較多。其中路線 272K 的車站設置於坑道旁，候車空間有限。

研究結果發現分別有 3.8% 及 16.5% 居民非常不滿意及不滿意公共運輸交匯處的候車地方。同時亦分別有 37.4% 及 7.3% 表示滿意及非常滿意，至於認為普通的受訪者有 34.9%。

圖 5.9 公共運輸交匯處候車地方充足，不會太過擠迫滿意情況 (N=1002)



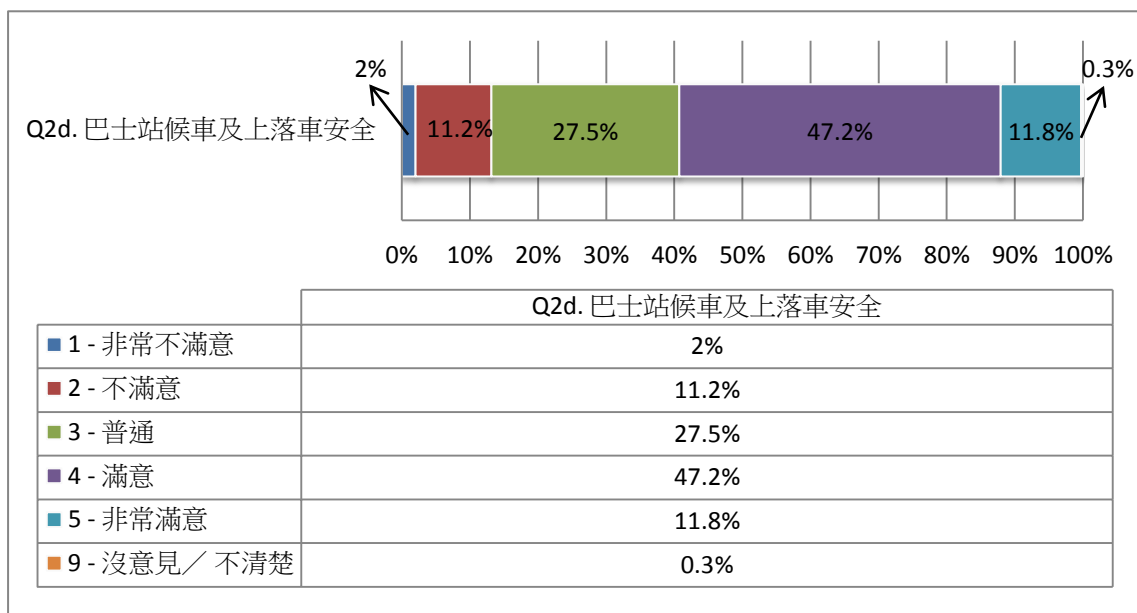
◆ 圖 5.10 早上上班繁忙時間不少乘客候車人數較多，排隊地方不足。

➤ 巴士站候車及上落車安全滿意度評分

馬料水公共運輸交匯處為坑狀露天車站設計，車站分置在不同坑道，乘客往往需要穿過車坑或馬路才可來往巴士站與港鐵站。如前述路線 272K 的車站設置於坑道旁，候車空間有限。

研究結果發現分別有 2% 及 11.2% 居民非常不滿意及不滿意巴士站候車及上落車安全。同時分別有 47.2% 及 11.8% 居民感到滿意及非常滿意，亦有 27.5% 居民對此感到普通。

圖 5.11 公共運輸交匯處巴士站候車及上落車安全滿意情況 (N=1002)



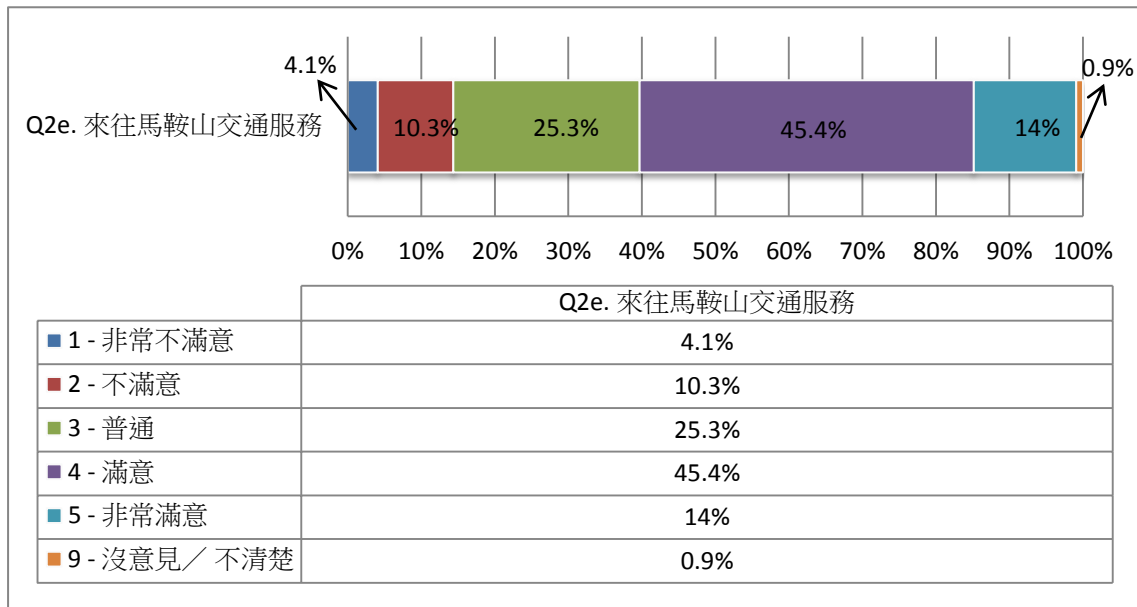
◆ 圖 5.12 坑狀露天車站設計，地圖顯示各路線車站分置在不同坑道（地政總署提供地理資訊地圖）

➤ 來往馬鞍山交通服務滿意度評分

馬料水公共運輸交匯處為馬鞍山區居民連接港鐵東鐵線沿線區域一個交通樞紐，以下為公共運輸交匯處提供來往馬鞍山交通服務的情況：

研究結果發現分別有 45.4% 及 14% 居民滿意及非常滿意公共運輸交匯處來往馬鞍山交通服務。同時亦有 4.1% 及 10.3% 表示非常不滿意及不滿意，至於認為普通的居民亦有 25.3%。

圖 5.13 公共運輸交匯處來往馬鞍山交通服務滿意情況 (N=1002)

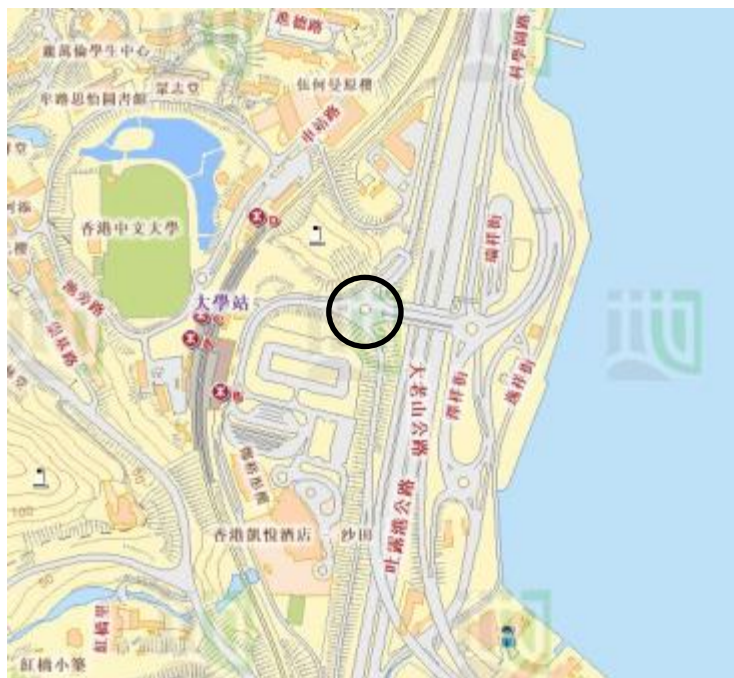
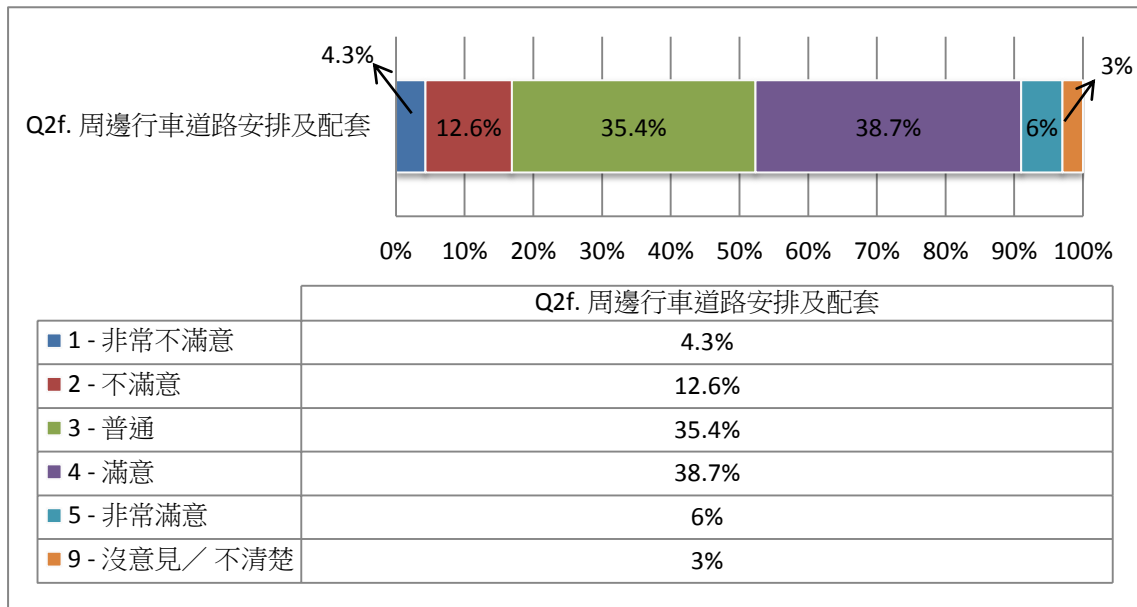


➤ 周邊行車道路安排及配套

現時各公共交通工具及車輛如須出入馬料水公共運輸交匯處，必須先沿澤祥街雙線雙程行車斜路駛至澤祥街迴旋處，再經吐露港公路分支路及大老山公路進出。

研究結果發現分別有 4.3%及 12.6%受訪者非常不滿意及不滿意周邊行車道路安排及配套。同時亦有 38.7%及 6%居民感到滿意及非常滿意，至於認為普通的居民有 35.4%。

圖 5.14 公共運輸交匯處周邊行車道路安排及配套滿意情況 (N=1002)



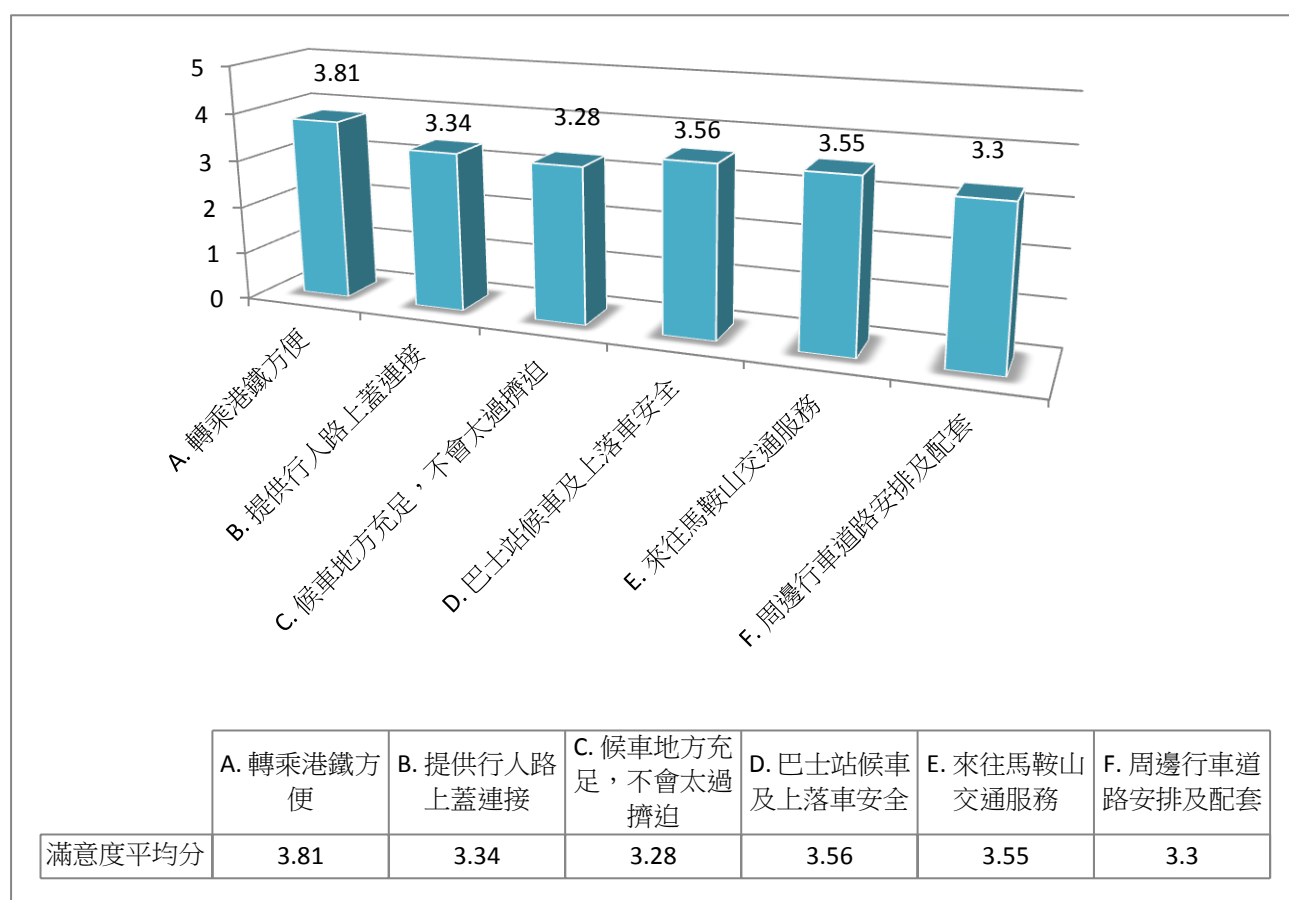
◆ 圖 5.15 地圖顯示車輛必須先沿澤祥街雙線雙程行車斜路駛至澤祥街迴旋處，再經吐露港公路分支路及大老山公路進出 (地政總署提供地理資訊地圖)

➤ 馬料水公共運輸交匯處各個項目滿意度平均分

在整體公共運輸交匯處各個項目滿意程度平均分上，1 分代表非常不滿意；5 分代表非常滿意，平均分數愈低代表不滿意程度較高。

其中整體居民對 A. 公共運輸交匯處轉乘港鐵方便上，分數最高，達到 3.81 分，代表滿意程度較高。另外，C. 候車地方充足（3.28 分）、F. 周邊行車道路安排及配套（3.3 分）及 B. 提供行人路上蓋連接（3.34 分）平均分數較低，反映市民對相關項目不太滿意，值得各個部門就改善公共運輸交匯處時留意。

圖 5.16 馬料水交通交匯處各個項目滿意度平均分

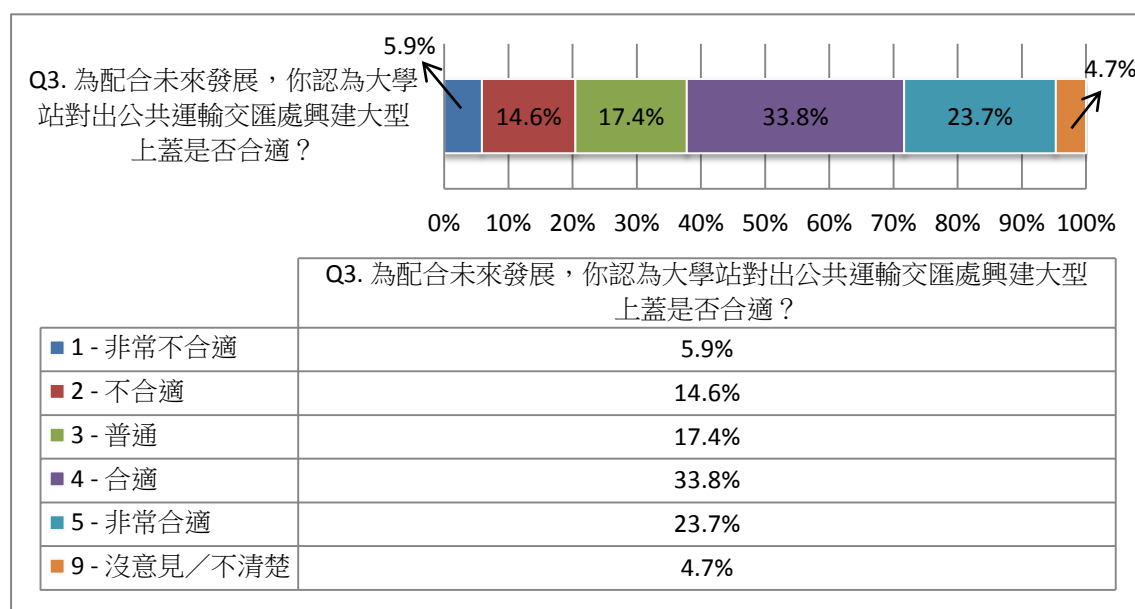


馬料水公共運輸交匯處上蓋發展

鑑於馬料水公共運輸交匯處附近在未來將有多項大型發展，包括中大醫院、馬鞍山新落成的公私營住宅陸續入伙及搬遷沙田污水處理廠，相信將會令公共運輸交匯處使用量進一步提高。

研究欲了解居民是否贊成興建大型上蓋以配合未來發展及龐大使用量。結果發現有超過 5 成受訪者認為適合興建一個大型上蓋，其中 33.8% 及 23.7% 認為合適及非常合適。至於認為非常不合適及不合適的受訪者分別有 5.9% 及 14.6%；表示普通的受訪者有 17.4%。

圖 5.17 馬料水交通交匯處是否合適興建一個大型上蓋 (N=1002)



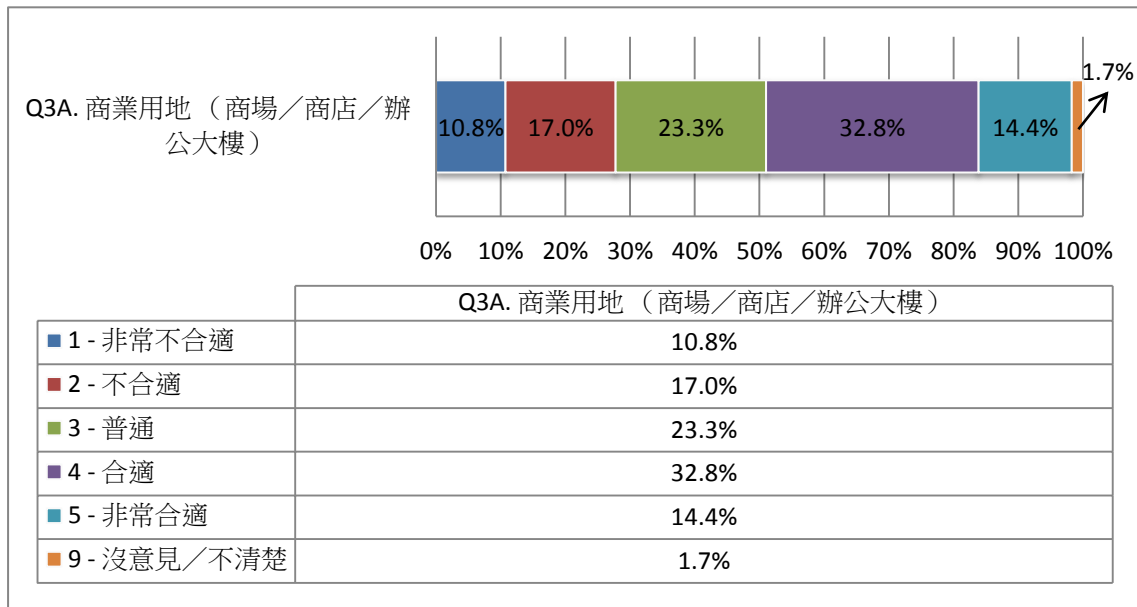
公共運輸交匯處的上蓋平台適合哪一種土地發展

承上題，就認為公共運輸交匯處合適及非常合適興建一個大型上蓋的受訪者(576名受訪居民)，是次研究會再追問受訪者認為上蓋平台適合哪一種土地發展。

➤ 商業用地（商場／商店／辦公大樓）

其中有 32.8%及 14.4%受訪者認為上蓋平台適合及非常適合商業用地（商場／商店／辦公大樓）發展。至於認為非常不合適及不合適的受訪者分別有 10.8%及 17%；認為普通的有 23.3%。

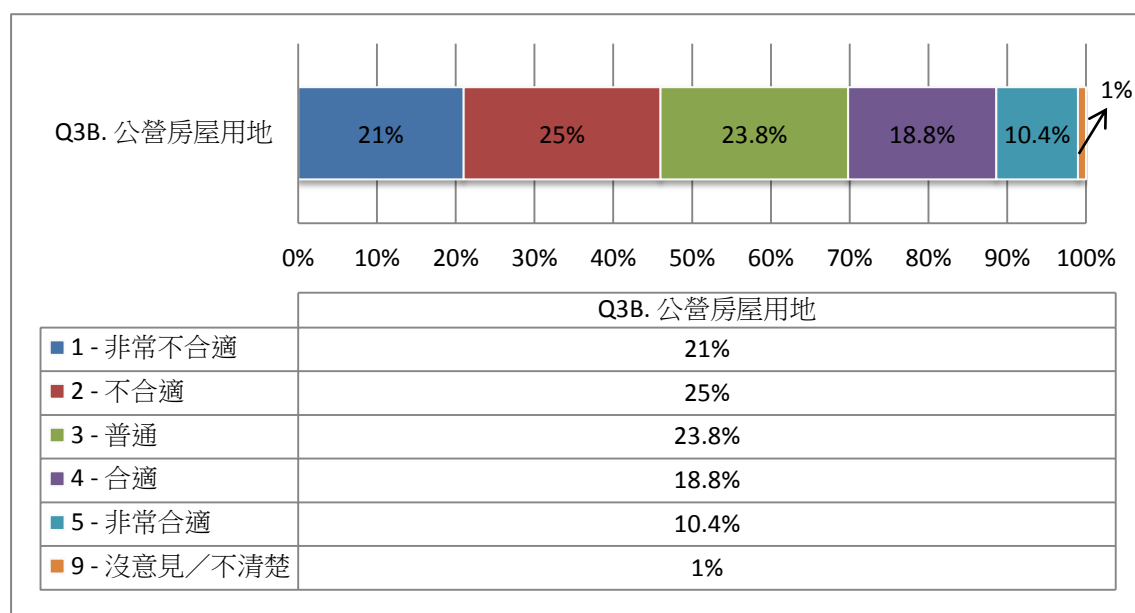
圖 5.18 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合商業用地發展（N=576）



➤ 公營房屋用地

就是否適合公營房屋用地發展，分別有 21%及 25%認為非常不適合及不適合發展，同時亦有 23.8%居民認為普通。認為合適及非常合適的受訪者分別有 18.8%及 10.4%。

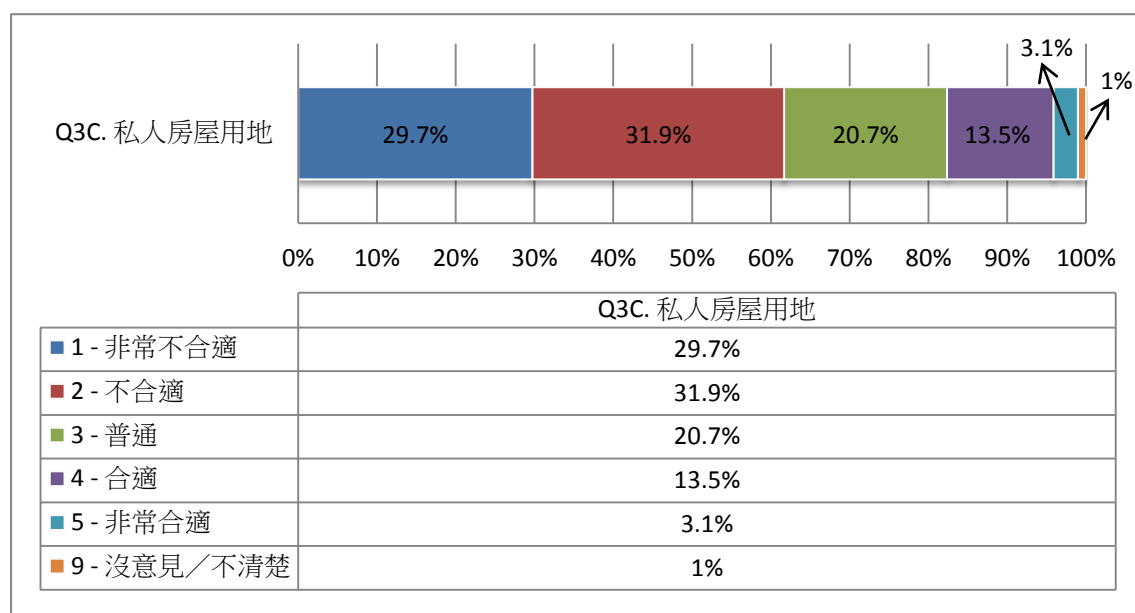
圖 5.19 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合公營房屋用地發展 (N=576)



➤ 私人房屋用地

只有 13.5% 及 3.1% 受訪者認為適合及非常適合私人房屋用地發展；同時超過 5 成受訪者反對私人房屋用地發展（分別有 29.7% 及 31.9% 認為非常不合適及不合適），另外有 20.7% 受訪者表示普通。

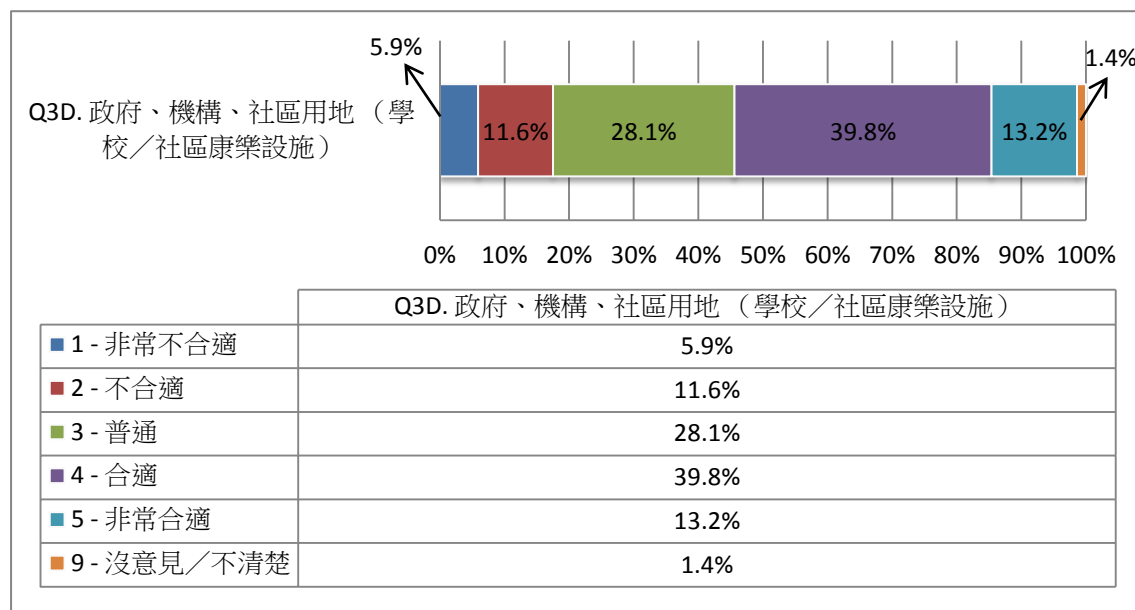
圖 5.20 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合私人房屋用地發展 (N=576)



➤ 政府、機構、社區用地（學校／社區康樂設施）

有較多受訪者認為上蓋平台適合政府、機構、社區用地發展，其中超過一半居民認同（39.8%表示合適；13.2%表示非常合適）。同時分別有 5.9%及 11.6%受訪者表示非常不合適及不合適；表示普通的有 28.1%。

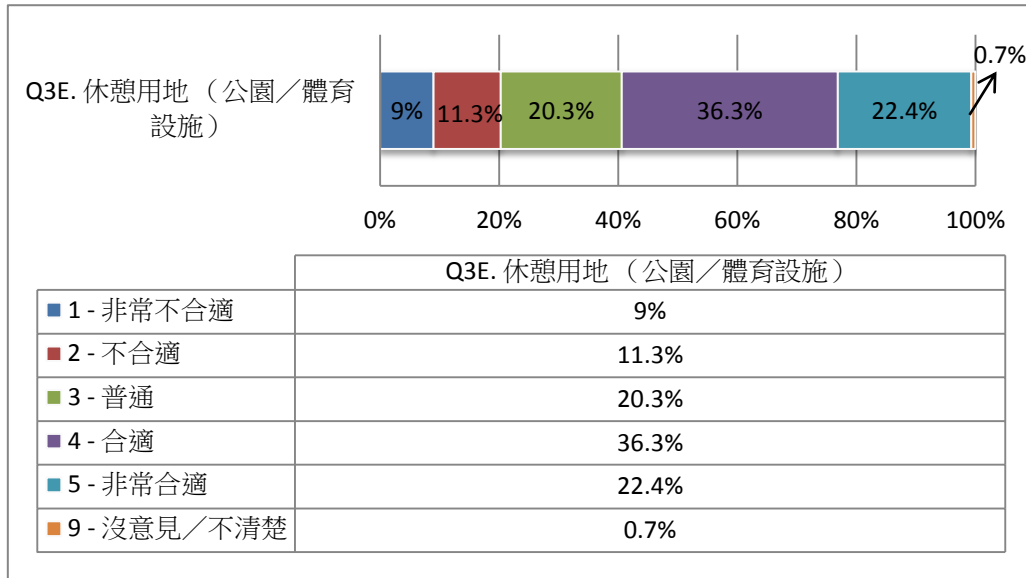
圖 5.21 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合政府、機構、社區用地發展(N=576)



➤ 休憩用地（公園／體育設施）

至於就休憩用地（公園／體育設施）發展，亦有超過 5 成受訪者對有關發展持正面態度，其中 36.3% 及 22.4% 受訪者表示合適及非常合適。同時分別有 9% 及 11.3% 受訪者表示非常不合適及不合適；表示普通的有 20.3%。

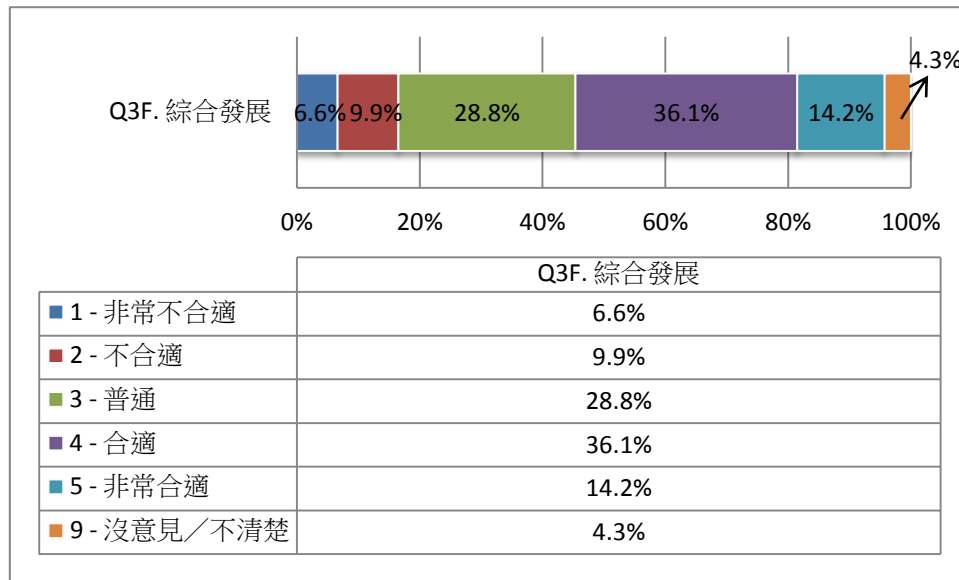
圖 5.22 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合休憩用地發展（N=576）



➤ 綜合發展

最後就上蓋作為綜合發展，亦分別有 36.1% 及 14.2% 受訪者表示合適及非常合適。反對作綜合發展的受訪者中，分別有 6.6% 及 9.9% 表示非常不合適及不合適；表示普通的有 28.8%。

圖 5.23 公共運輸交匯處的上蓋平台有幾適合綜合發展 (N=576)



➤ 公共運輸交匯處的上蓋平台適合哪些其他土地發展

- 公共設施
- 興建普通上蓋
- 文化設施
- 供中大使用
- 健身中心
- 公共空間
- 圖書館

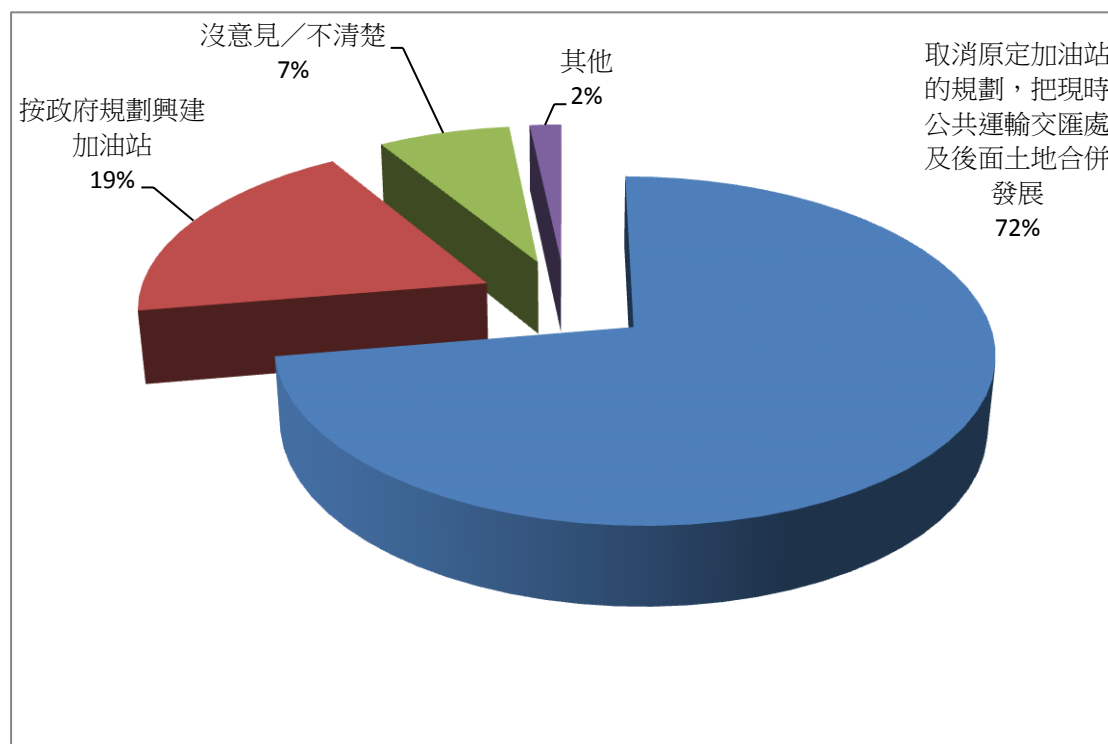
馬料水公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地未來發展

馬料水公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地，現時部分為空置土地並由圍欄圍著以防止非法佔用，澤祥街與大老山公路之間的土地，現時用作停車場之用。

未來隨著附近範圍多項大型發展陸續落成，現時公共運輸交匯處或未能應付急增的人流及車流。

是次研究發現多達 7 成居民認為取消原定加油站的規劃，把現時公共運輸交匯處及後面土地合併發展較為合適，只有不足兩成受訪者認為應繼續按原定規劃興建加油站。

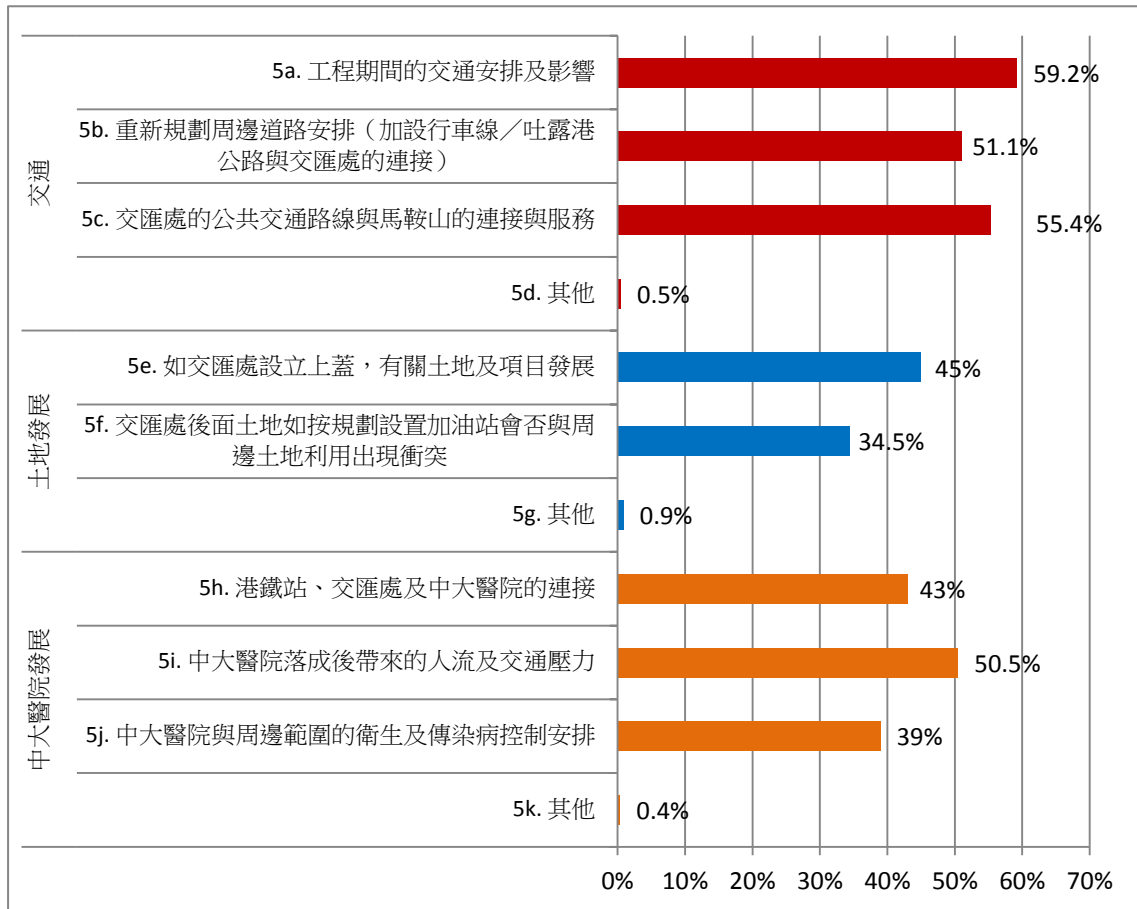
圖 5.24 公共運輸交匯處旁邊一幅政府土地未來應如何發展 (N=1002)



未來運輸交匯處及附近土地發展值得關注方面

就未來運輸交匯處及附近土地發展的關注事項，受訪者可以選多於一個選項。居民對交通、土地發展及中大醫院各個項目都有一定的關注。其中，最多受訪者關注交通方面的項目：關注 5a. 工程期間的交通安排及影響佔最多，有 59.2%；5c. 交匯處的公共交通路線與馬鞍山的連接與服務，佔 55.4%；同時亦有 51.1%居民關注 5b. 重新規劃周邊道路安排（加設行車線／吐露港公路與交匯處的連接）。

圖 5.25 未來運輸交匯處及附近土地發展值得關注的地方（N=1002）



交通方面其他：

斑馬線不足

交通將會太過擠塞

應重新編排各巴士站的位置

土地發展其他：

不贊成興建加油站

擔心人流太多

土地用途

興建加油站不適合，覺得危險，而且附近範圍密集地方

希望增加休憩用地

不需要任何興建工程

中大醫院發展其他：

紓緩威爾斯醫院的壓力

對未來公共運輸交匯處及附近土地發展其他意見和建議

土地發展方面

避免過度發展

- ◇ 醫院附近環境不應太過密集
- ◇ 不要興建太大型的建築物
- ◇ 發展時，建築物密度及樓層不宜太高
- ◇ 擔心阻礙自然景觀
- ◇ 擔心出現屏風效應

興建過程及發展土地期間的關注

- ◇ 未來如有任何興建及發展，諮詢要清晰一點
- ◇ 善用資金，提高透明度
- ◇ 工程應該盡快落成，避免超支

發展帶來的人流及車流壓力

- ◇ 發展將會帶來擠逼及增加人流

土地發展其他建議

- ◇ 種植更多樹木
- ◇ 增建單車徑及單車場

- ✧ 興建停車場興建商場，希望可連貫交匯處
- ✧ 興建商場，希望可連貫交匯處
- ✧ 考慮利用附近土地作支援醫院未來發展
- ✧ 保持原狀，不作任何發展

興建加油站與否

- ✧ 興建加油站帶來安全問題及增汽車流量
- ✧ 興建加油站可以方便駕車人士

公共運輸交匯處發展方面

公共運輸交匯處未來發展方向

- ✧ 擴大交通交匯處面積
- ✧ 興建大型上蓋
- ✧ 興建上蓋需要龐大資金
- ✧ 只興建不透明行人路上蓋已經足夠
- ✧ 現時行人路上蓋不足夠，惡劣天氣時十分不便，希望增加行人路上蓋面積
- ✧ 興建臨時帳篷
- ✧ 巴士站和小巴站應加設避雨亭
- ✧ 不贊成興建任何上蓋

公共運輸交匯處候車環境

- ✧ 夏天炎熱，加上車輛的廢氣排放，令候車環境惡劣
- ✧ 交通交匯處空氣太差，小巴排放大量廢氣
- ✧ 上蓋設有通風系統
- ✧ 空氣流通方面要注意
- ✧ 巴士站設立冷氣候車間
- ✧ 加強滅蚊工作

公共運輸交匯處安全

- ✧ 現有巴士站候車地方太密集，行人路太窄，易生意外
- ✧ 重新編排巴士站位置，令行人可以不用步行太遠或橫過馬路就可到達巴士站

公共運輸交匯處未來的交通

- ✧ 加強與港鐵站的連接
- ✧ 交通配套不完善
- ✧ 馬鞍山居民巴士（村巴）候車地方擠塞，發展交通交匯處時應預留空間作供村巴上落客之用

公共交通工具連接方面

- ✧ 增強巴士路線的班次及覆蓋範圍
- ✧ 增設來往馬鞍山、沙田及大埔地區的巴士線
- ✧ 增設來往馬鞍山各個港鐵站的巴士線
- ✧ 重新規劃巴士路線
- ✧ 星期六巴士路線 87K 的班次不足
- ✧ 巴士路線 272K 早上太多人候車，排出馬路太危險
- ✧ 增設小巴路線來往錦泰苑及富安花園

交通安排及道路規劃方面

行人安全及過路設施

- ✧ 現時行人路太擠塞，擔心工程期間問題將會惡化
- ✧ 醫院將會帶來更多人流，須要擴寬行人道路
- ✧ 設交通燈系統加強行人安全，取代現時斑馬線
- ✧ 行車路旁邊加設圍欄

行車道路規劃

- ✧ 私家車車主不合作，或阻塞道路
- ✧ 私家車非法停泊問題，惡化交通擠塞問題

- ✧ 私家車停泊與巴士爭路
- ✧ 早上和黃昏繁忙時間迴旋處塞車
- ✧ 道路太窄，早上巴士塞一段時間才到達巴士站
- ✧ 只有一條行車線供車輛駛入交匯處，如有事故就出現擠塞
- ✧ 未來車輛流量大增

第六部分 分析及建議

總結是次「沙田區土地發展研究計劃」調查結果，第一方面，馬鞍山居民認為現時馬料水公共運輸交匯處在上蓋連接、候車空間及安全、與馬鞍山交通連接及周邊行車道路安排等方面有一定改善空間。第二方面，就未來的規劃及發展，有超過一半受訪者贊成公共運輸交匯處興建上蓋，至於上蓋是否附設平台作不同土地利用發展，居民未有太明顯的意見和立場。第三方面，多達 7 成受訪者對公共運輸交匯處後面一幅政府土地規劃為加油站有所保留，並認為與現時公共運輸交匯處合併發展較為合適。這方面的意見值得各相關政府部門、社區人士及相關持分者在規劃及發展是次兩幅研究對象土地時參考。最後，在未來公共運輸交匯處及附近土地發展時，居民表達了對交通、土地發展及中大醫院方面的關注，其中以未來附近發展帶來的人流及交通壓力、影響和規劃最受重視。

本中心在總結及整合是次研究計劃調查結果後，就馬料水公共運輸交匯處及旁邊一幅政府土地在未來規劃及發展提出數項建議。

改善現時公共運輸交匯處巴士站設計

現時每日有大量市民使用馬料水公共運輸交匯處轉乘各公共交通工具前往各區，日益增多的人流及車流為公共運輸交匯處帶來不少壓力及問題。是次研究發現只有不足 4 成半受訪者滿意候車地方的大小，加上研究過程觀察所得，特別在上下班繁忙時間由於有大量市民在巴士站候車，候車地方擠迫，排隊地方不足。

馬料水公共運輸交匯處的巴士站車坑及設計為有關問題主因，不論未來公共運輸交匯能否與旁邊一幅政府土地合併發展並擴大面積，短期而言，公共運輸交匯處的設計都有必要以居民的安全、舒適及便利等因素重新審視。坑狀車站的設計令部分乘客須要橫過馬路才可前往車站，其中路線 272K 及 289K 的車站設置於坑道旁，候車空間有限。

公共運輸交匯處應考慮改建巴士車站月台及坑道設計，儘量避免乘客在上落交通工具時需要橫過及於行車道排隊。月台及坑道設計亦與附近道路設計有密切關係，特別是現時車輛沿澤祥街雙線雙程斜路駛進交匯處的設計。由於馬料水公共運輸交匯處附近有一幅空置土地，在改建設計及重新規劃時可用作臨時車站，工程期間所面對的困難及阻力相對較少。

擴大現時公共運輸交匯處面積

現時公共運輸交匯處主要提供連接馬鞍山、香港科學園及港鐵大學站的交通服務，但隨著未來中大醫院的落成及馬鞍山新落成住宅陸續入伙，公共運輸交匯處的使用人流及車流量必定進一步增加。為應付未來急劇增加的人流及車流，公共運輸交匯處有需要擴大面積。

香港大部分較為擠迫的車站在擴建時一般會面對附近土地已發展、擴充空間有限等問題。不過在擴大馬料水公共運輸交匯處時所面對的困難相對較少，公共運輸交匯處後面的一幅政府空置土地，未來適合與公共運輸交匯處合併發展。

根據規劃署文件，該幅土地被劃分為加油站用途，而根據香港規劃標準與準則中，加油站設施與附近土地用途距離沒有指引，至於具備石油氣加氣設施的加油站則要求距離多層住宅／教育／醫院用地 55 米或以上²。是次研究亦發現多達 7 成受訪者認為與現時公共運輸交匯處合併發展較為合適。

興建公共運輸交匯處上蓋

現時馬料水公共運輸交匯處主要為露天車站設計，由港鐵站步行往各個車站只提供有限的上蓋，候車及上落車時經常受惡劣或酷熱天氣影響。為方便乘客轉乘及候車，公共運輸交匯處的上蓋有必要增加。上蓋必須有效遮蓋乘客來往各個車站候車地方及港鐵站入口，令乘客於不同天氣及環境下都有一個較舒適的候車環境。未來，增建上蓋工程與改建巴士車站月台及坑道設計有著密切的關係，政府各個部門、巴士公司及相關持分者有需要儘快就此作出早期的可行研究及議定出完善的規劃。

至於有關興建一個大型上蓋並作平台土地發展，由於涉及改變土地用途及影響附近大學、酒店及醫院的景觀及通風，居民未有一致的意見。受訪者亦表示是次研究之兩幅土地的未來發展與馬鞍山居民及中文大學社群有著深遠的影響和關係。未來，在作出重大的土地發展或改動前，必須與居民及附近社群進行充分諮詢，掌握居民所關心的議題及事項。

² 香港規劃標準與準則 — 第十二章：其他規劃標準與準則 — 3. 加油站
http://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/ch12/ch12_text.htm#3

附近道路規劃及設計


道路規劃及設計不但影響行人安全及交通安排，對未來緊急車輛進出醫院、公共運輸交匯處的改建、興建上蓋及附近土地發展扮演著極之重要的角色。

現時車輛如須出入馬料水公共運輸交匯處，必須先沿澤祥街雙線雙程行車斜路駛至澤祥街迴旋處，再經吐露港公路分支路及大老山公路進出。現時雙線雙程行車設計已不時因繁忙時間太多車輛同時駛入或私家車違例泊車等原因，導致出現道路擠塞。

隨著馬料水公共運輸交匯處附近多項大型發展陸續落成，公共運輸交匯處不但需要改善現時的設計，長遠亦有必要考慮擴充其面積以及興建上蓋。未來公共運輸交匯處及後面的一幅政府空置土地的發展與周邊中大醫院發展息息相關，同時亦會帶來不少交通、土地發展及社會議題，相關持分者包括政府相關部門、地區人士包括區議會、中文大學及沙田區居民必須緊密合作及加強交流意見，就是次所研究兩幅土地作出最合乎居民及社會利益的規劃及發展。

附錄一：面訪調查問卷

HONG KONG BAPTIST UNIVERSITY 香港浸會大學
CENTRE FOR THE ADVANCEMENT OF SOCIAL SCIENCES RESEARCH 社會科學研究中心
 沙田土地發展研究計劃



問卷編號：_____ (只供入卷員使用)	訪問員姓名：_____
訪問日期：_____	開始時間：_____
訪問地點：_____	完結時間：_____
拒絕人數：_____	錄音段落：_____

第一部份：自我介紹

先生／小姐／太太你好，我姓___，我是浸會大學社會科學研究中心的訪問員來的，我們受沙田區議會委託進行一項意見調查，想訪問你對大學站對出交通交匯處的看法，我們只會阻你幾分鐘時間。請你放心，你提供的資料是會絕對保密。

第二部份：選出被訪者

1) 請問你是否年滿 15 歲或以上及住在馬鞍山的居民呢？

是 不是 → 終止訪問

第三部份：問卷主體部分

2) 你對這個交通交匯處的各方面情況有幾滿意呢？(單選)【讀出】

	←—————→					沒意見/ 不清楚
	非常 不滿意				非常 滿意	
A. 轉乘港鐵方便	1	2	3	4	5	9
B. 提供行人路上蓋連接 巴士站與港鐵站	1	2	3	4	5	9
C. 候車地方充足，不會 太過擠迫	1	2	3	4	5	9
D. 巴士站候車及上落車 安全	1	2	3	4	5	9
E. 來往馬鞍山交通服務	1	2	3	4	5	9
F. 周邊行車道路安排及 配套	1	2	3	4	5	9

- 1 -



- 在未來大學站對出公共運輸交匯處附近將有多項發展，包括：
 - 「香港中文大學醫院」（中大醫院）將於 2019 年落成，並提供 500 多張床位
 - 鄰近沙田污水處理廠搬遷後的大型發展
 - 馬鞍山新落成住宅陸續入伙
 預計令該交匯處使用量進一步提高



(訪問員須要根據地圖向受訪者簡介附近未來土地發展及規劃)



3) 為配合未來發展，你認為大學站對出公共運輸交匯處興建大型上蓋是否合適？（單選）【讀出】

非常不合適 ←			→ 非常合適			沒意見/不清楚
1 (跳至問題 4)	2 (跳至問題 4)	3 (跳至問題 4)	4 (繼續問題 3a)	5 (繼續問題 3a)	9 (跳至問題 4)	

3a) 承上題，你認為公共運輸交匯處的上蓋平台適合哪一種土地發展？（單選）【讀出】

	非常不合適 ← → 非常合適					沒意見/不清楚
A. 商業用地 (商場/商店/辦公大樓)	1	2	3	4	5	9
B. 公營房屋用地	1	2	3	4	5	9
C. 私人房屋用地	1	2	3	4	5	9
D. 政府、機構、社區用地 (學校/社區康樂設施)	1	2	3	4	5	9
E. 休憩用地 (公園/體育設施)	1	2	3	4	5	9
F. 綜合發展	1	2	3	4	5	9
G. 其他 (請註明: _____)	1	2	3	4	5	9

4) 你認為運輸交匯處後面的土地應：（單選）【讀出】

- 按政府規劃興建加油站
- 取消原定加油站的規劃，把現時公共運輸交匯處及後面土地合併發展

5) 你會關注未來運輸交匯處及附近土地發展的哪些方面呢？（複選）【讀出】

交通	土地發展	中大醫院發展
<input type="checkbox"/> 工程期間的交通安排及影響 <input type="checkbox"/> 重新規劃周邊道路安排(加設行車線/吐露港公路與交匯處的連接) <input type="checkbox"/> 交匯處的公共交通路線與馬鞍山的連接與服務 <input type="checkbox"/> 其他(請註明: _____)	<input type="checkbox"/> 如交匯處設立上蓋,有關土地及項目發展 <input type="checkbox"/> 交匯處後面土地如按規劃設置加油站會否與周邊土地利用出現衝突 <input type="checkbox"/> 其他(請註明: _____)	<input type="checkbox"/> 港鐵站、交匯處及中大醫院的連接 <input type="checkbox"/> 中大醫院落成後帶來的人流及交通壓力 <input type="checkbox"/> 中大醫院與周邊範圍的衛生及傳染病控制安排 <input type="checkbox"/> 其他(請註明: _____)



6) 你對未來大學站對出公共運輸交匯處及附近土地發展有甚麼其他意見和建議呢？

第四部份：個人資料

我想問你些少個人資料，方便分析，請你放心，你的資料是會絕對保密。

[D1] 性別【訪問員自行填上】

- 男 女

[D2] 年齡（範圍）【訪問員可讀出範圍】

- 15-20 歲 21-30 歲 31-40 歲 41-50 歲
 51-60 歲 61 歲或以上 拒答

[D3] 教育程度（範圍）【訪問員可讀出範圍】

- 小學或以下 中學 專上教育 大學或以上
 拒答

[D4] 個人每月平均收入【包括雙糧、花紅等】【訪問員可讀出範圍】

- HK\$10,000 或以下
 HK\$10,001 至 20,000
 HK\$20,001 至 30,000
 HK\$30,001 至 40,000
 HK\$40,001 至 50,000
 HK\$50,001 或以上
 拒答

【多謝你接受訪問】