

出國報告（出國類別：考察）

日本行銷招商暨港口考察

服務機關：交通部 臺灣港務股份有限公司

姓名職稱：吳董事長盟分

王助理副總經理派峰

林高級研究員麗美

魏處長福添

王督導彥超

林經理珮伶

楊副工程師志斌

張助理管理師雅茹

赴派國家：日本

出國期間：105 年 12 月 11 日至 12 月 18 日

報告日期：106 年 3 月 7 日

內容摘要

為積極行銷臺灣各港口、推廣臺灣郵輪觀光及考察三井集團多角化經營及日通物流經驗，本公司於 105 年 12 月拜會三井集團及其旗下各類型商場、日本通運株式會社及其物流倉庫、神戶市港灣局及光伸真珠株式會社等公民營單位，希冀藉由雙方交流，增加各相關單位未來與臺灣港口合作之可能性；另本公司於 105 年 9 月 19 日與三井集團簽訂合約，計畫於臺中港打造臺灣唯一海景 OUTLET PARK，為吸取其成功經驗與案例，赴日考察行程中亦安排該集團旗下各類型商場參訪，藉由實地參訪了解實務面運作及理念，以增加本公司水岸開發之相關經驗。

目錄

壹、出國目的

貳、出國期間

參、拜訪行程

肆、拜訪內容摘要

伍、心得及建議

壹、出國目的

近年來各國港口面臨轉型之挑戰，為了強化臺灣港口的競爭實力，增加多角化經營的可能性，促使臺灣與世界海上商運接軌，同時帶動港區商業的繁榮，因此，本次安排前往日本關東及關西主要港口、三井集團、日通物流株式會社及日本知名免稅店經營者光伸真珠株式會社進行考察習，同時亦研議未來雙方適宜的合作契機。

貳、出國期間

2016 年 12 月 11 日至 2016 年 12 月 18 日

參、拜訪行程

日期	行程內容
12 月 11 日(星期日)	搭機前往東京
12 月 12 日(星期一)	(一)參訪橫濱 Outlet park (二)參訪木更津 Outlet park (三)參訪豐洲 Lalaport (四)參訪東京中城 (五)拜訪三井總部
12 月 13 日(星期二)	(一) 拜訪日通橫濱物流倉庫 (二) 拜訪橫濱港港務局 (三) 參訪東京物流倉庫 (四) 拜會日通總部
12 月 14 日(星期三)	(一)拜訪東京港埠頭株式会社 (二)拜訪光伸真珠東京店
12 月 15 日(星期四)	搭新幹線前往新大阪

日期	行程內容
12月16日(星期五)	(一) 拜會神戶市港灣總局 (二) 拜會神戶市副市長 (三) 拜會神戶市議會議長
12月17日(星期六)	(一) 三井神戶港灣水岸開發案例參觀 (二) 拜訪光伸珍珠株式會社大阪總公司
12月18日(星期日)	搭機返抵臺灣

肆、 拜訪內容摘要

一、 三井集團

(一) 三井集團簡介

1. 企業簡介

- (1) 設立年度：1941年
- (2) 資本額：3,397億日元（約971億臺幣）
- (3) 年營業額：4,369億元
- (4) 主要營業項目：以經營不動產投資興建為主要業務（包括商業設施、辦公大樓、住宅、飯店、渡假設施、物流設施、海外事業等）。
- (5) 海外據點：臺灣、中國、香港、馬來西亞等
- (6) 其他：海外事業為三井不動產集團設定的成長業務領域之一。在亞洲，除2011年中國的「杉井奧特萊斯廣場·寧波」開業外，馬來西亞「MITSUI OUTLET PARK KLIA 雪邦」亦於2015年5月開業。此外，也在新加坡、馬來西亞、泰國、印尼、中國等地發展住宅事業，急速拓展亞洲的開發事業。
- (7) 在台投資現況
 - A. 已在北台灣投資林口 MITSUI OUTLET PARK：三井不動產株式會社與遠雄集團核心企業遠雄建設事業股份有限公司共同出資設立三新奧特萊斯股份有限公司，該公司旗下位於台灣新北市林口區。該購物商城已於2016年1月27日開業，包含 OUTLET 商店、餐廳、美食街、電影院、高級超市等，係由約220家商店構成。
 - B. 三井公司為拓展中臺灣 Outlet 市場，將於臺中港區18公頃土地投資25億元，預計可帶動臺中港及鄰近地區經濟發展。本案業於去(106)年3月依公開程序評定三井公司為最優投

資人，於去(106)9月完成簽約，最快預計於107年正式營運。

(二) 日本開發實績:

1. Mitsui Outlet Park

Mitsui Outlet Park 在日本全國多達 13 個城市展開業務，其中有以下以紅框標示的 4 座為臨海而建的 Outlet Park。



(1) Mitsui Outlet Park 橫濱港灣

橫濱港灣的 Outlet Park 係以美國東岸風光為設計理念，充分利用海灣的地理優勢，規劃以開放式商場和海港餐廳的組合方式，讓來訪的顧客在享受購物的同時飽覽海景風光。

(2) 實際參訪照片(如下)





Mitsui Outlet Park 橫濱以美國東岸
風光為設計理念的濱海商場風格。



參訪長官及同仁向三井集團請益商場建置及規劃相關細節。

2. Mitsui Outlet Park 木更津

- (1) Mitsui Outlet Park 木更津是三井第一座地上 1 層的開放式 outlet，商場內還規劃了開放式商場與休閒度假的複合式購物空間，整體設計係以美國東岸風光作為核心規劃，給予來訪民眾出國購物的氛圍。2012 年開始營運，第二期於 2014 年 7 月開始營業，店鋪共有 248 家，是首都圈店鋪數最多的 outlet。
- (2) 實際參訪照片(如下)





Mitsui Outlet Park 木更津商場樣貌(三)



參訪人員深入了解 Mitsui Outlet Park 木更津商場動線
規劃及配置緣由。



3. 神戸港灣水岸開發案(Marine Pia Kobe Outlet Park)



4. Lalaport: 豐洲地區再開發案

- (1) 豐洲的再開發區域位於石川島播磨重工業造船廠舊址，從這裡誕生的船舶不計其數，為保留造船船塢產業遺產，以船的形狀為原型設計了四座商業設施，即為 Lalaport 商場環繞船塢。整體開發靈感源於船舶，無論室內外都彷彿有海風拂面而來。在原本的船塢位置上建造了水上巴士的停靠站，方便乘船遊客到達。同時有浮世繪美術館、東京都內最大的天然草坪、咖啡寵物店等設施，成為一處民眾遊憩及交流的絕佳空間。
- (2) 實際參訪照片(如下)
有別於上述 Outlet Park 的經營模式，Lalaport 以接近當地生活為主要概念，作為家庭娛樂購物及日常生活結合的中心。



Lalaport 商場內部實況。



Lalaport 內的造船船塢產業遺產。

5. 東京中城(Tokyo Midtown)

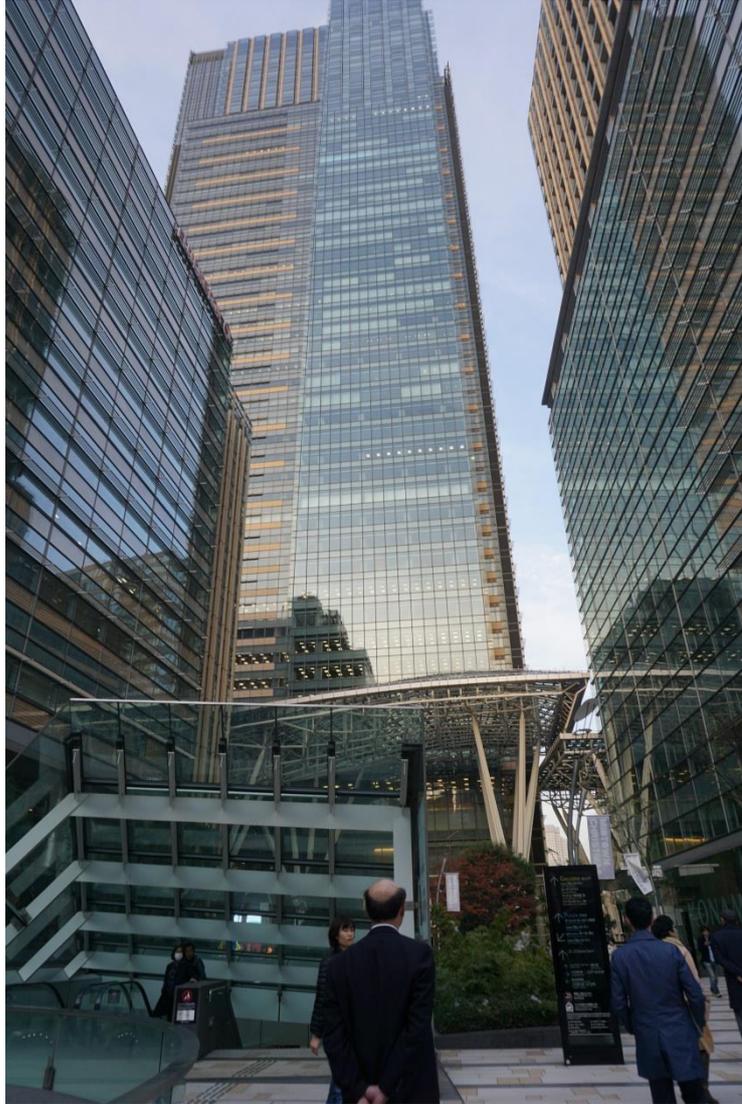
- (1) 歷史：土地原屬日本防衛廳用地，1995 年防衛廳遷移後，即納入「鼓勵民間投資開發（PFI）計畫」，1999 年確定用地處分方針。2000 年防衛廳遷移，2001 年月三井不動產株式會社、全國共濟農業合作社聯合會、安田生命保險互相公司(現明治安田生命保險互相公司)、富國生命保險互相公司、積水房屋株式會社、大同生命保險互相公司(現大同生命保險株式會社)等 6 家公司合資，於 2001 年以 1800 億日圓取得土地，進行開發，2007 年竣工啟用，共以 6 年時間完成再開發計畫的規劃及執行。為近年來日本各都市再開發計畫中最具規模者。



參訪人員深入了解東京中城整體開發規劃及歷史緣由。

- (2) 規劃構想：東京中城整體開發構想委由美國 SOM (Skidmore Owings Merrill LLP) 公司負責，規劃了結合辦公、住宅、商業、文化、休閒、遊樂設施等 6 棟建築及大面積綠化開放空間，併同週邊公共設施共同興建，且融入日本文化特色為設計元素，構成多目標使用的都市再開發事業。
- (3) 硬體規劃：
 - A. 東京中城為近年來日本規模最大的都市再開發計畫，與六本木之丘及國立新美術館在空間區位上形成等三角，使得六本木地區成為日本泡沫經濟衰退後，最具現代景觀風貌、多樣化都市機能及吸引力的多功能開發區域。東京中城的更新事業屬於多目標開發計畫，包括更新構想、事業計畫的策略開發方式、建築設計、財源籌措及營運管理，皆由三井不動產株式會社主導。
 - B. 整項計劃的地標建築「中城大廈」(Midtown Tower) 是一座地下

5 層、地上 54 層的摩天大樓，高度為 248 公尺，超越了六本木新城森大廈和東京都廳舍成為東京都內最高的建築物。



- C. 東京中城由 6 座主要建築體組成，包括中城塔樓（Midtown Tower）、中城東棟（Midtown East）、中城西棟（Midtown West）、Garden Terrace、Parkside 住宅大樓及 21-21 Design Sight 皆相當具有特色。其中位於建築基地中央的中城塔樓（Midtown Tower），由美國知名的 SOM（Skidmore Owings Merrill LLP）設計公司所設計，為地下 5 層、地上 54 層，高度 248 公尺的超高層大樓，主要作為辦公大樓及五星級旅館使用。東北側的 The Parkside Residences at The Ritz-Carlton Tokyo 大樓為出租住宅使用；東側的中城東棟（Midtown East）主要作為出租住宅、商業及辦公大樓使用；西側的中城西棟（Midtown West）主要是辦公大樓及商業零售中心。而位於基地東北側之檜町公園，面積約 4 公頃，佔東京中城全體總面積 40%，為具有日本傳統庭園造景的開放綠

地，用以緩和中城超高層及密集興建的大樓群造成的緊迫感。

D. 公共設施：

- i. 東京中城基地內設置了兩間美術館，分別是三多利美術館（Suntory Museum of Art）及 21-21 Design Sight。三多利美術館已建館 40 年，自赤坂遷入東京中城的中央塔樓，由日本建築師隈研吾操刀設計，以傳達日本歷史文化之美為重點。21-21 Design Sight 則位於檜町公園，由設計大師三宅一生擔任召集人，知名建築師安藤忠雄以日式摺紙風格設計建物、佐藤卓參與視覺設計及深澤直人負責產品設計，目前由三宅一生團隊負責經營管理。



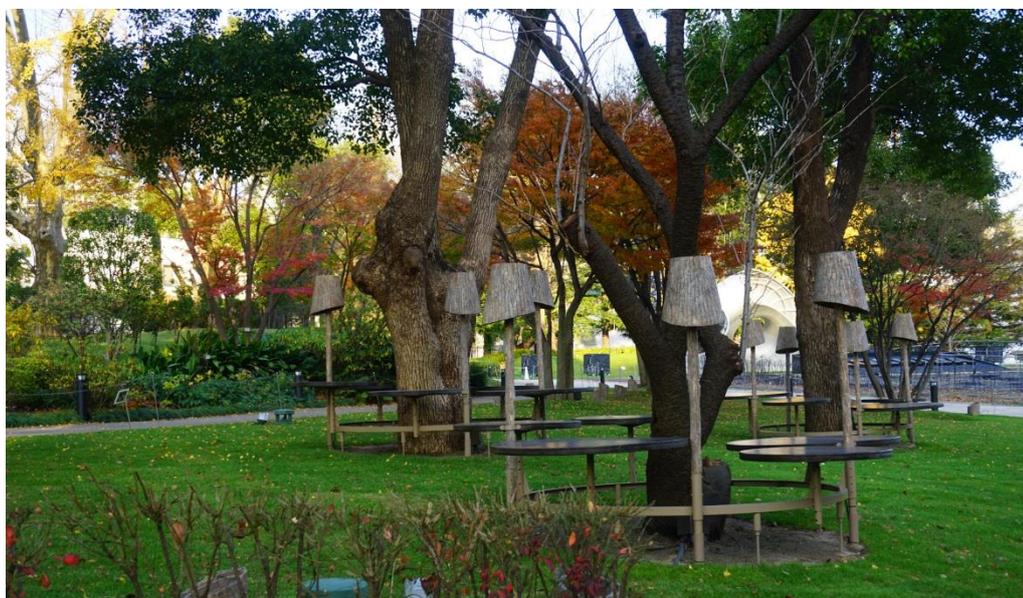
E. 開放空間規劃：

- i. 東京中城都市更新案最大特色之一，為規劃了佔地約 4 公頃的檜町公園。公園土地所有權仍屬於東京都廳，三井不動產株式會社徵得東京都廳同意，將公園部分納入整體設計，東京都廳及民眾在設計及規劃過程皆有參與。檜町公園由世界知名的EDAW 負責整體規劃，為了降低建築物量體的衝擊，並且利用開放空間創造出良好的休閒遊憩空間，將原防衛廳

基地內約 140 株檜木、銀杏、櫻花等樹木，保留或移植於公園內，創造充滿綠意的開放空間，提供市民遊憩之用，並使中城成為高綠覆率的街區。



- ii. 中央廣場除設置閒適的街道家具，供辦公及遊憩人潮使用外，臨外苑東通處亦設置通透性極佳的地面天井，陽光及視線可以從地面層穿透至地下樓層，形成有趣的採光及視覺穿透效果。此外，東京中城亦規劃了 2,300 平公尺的屋頂面積，以達到降低二氧化碳、既存樹木保存與再生及緩和熱島效應的節能減碳目標。



6. 日本橋地區再開發案

- (1) 過去:昔日日本繁榮中心所在。1603 年，隨著江戶幕府時代的展開，象徵著地域標誌的日本橋也同時建成。以 1604 年規劃完成的五街道為起點，日本橋地區吸引了眾多人潮及商鋪聚集於此，形成一片熱

鬧景象。隨著三井越後屋吳服店(後來的三越百貨店)和白木屋(後來的東急百貨店)的開業，中央通兩側越來越多的建築拔地而起，日本橋地區也漸漸成為日本經濟、商業、金融、物流和娛樂的中心。

- (2) 現在:日本橋再生計畫進行中。2004年3月，三井不動產在「東急日本橋店」的舊址上開發的「COREDO 日本橋」開業。以此為契機，由當地官民一體共同推進，以「保存・復興・創造」為理念的「日本橋再生計畫」邁進一大步。
- (3) 未來:成為新觀光地的日本橋街道。尊重日本橋街區生活的民眾意願，力求早日移除日本橋上方高速公路的移設工程，以恢復以往日本橋的景觀，結合傳統與創新，吸引越來越多的海內外訪客。

(三) 業務交流內容

1. 為吸引三井公司來台投資，本公司邀請三井公司至高雄港 1~20 號碼頭進行考察。
2. 三井公司有大型商場、旅店優良經營實績，為完善本公司海運發展學院住宿大樓經營規劃與管理，後續可評估與三井合作性營運之可行性。
3. 臺中港三井 outlet 商場預定於 2018 年開幕，而本案是本公司對港口商業轉型之標竿，且為符合台中地區民眾知期待，該場域建置及親水景觀設施設置工程於合約範疇內將全力配合與協助三井公司完成建置。
4. 臺中港三井 outlet 商場由臺灣三門聯合建築師事務所設計，針對我國建築法規相關疑問，本公司將盡力協助。
5. 三井水岸開發案例，將港口與都市發展緊密結合，值得借鏡，為塑造港口行銷及形象建立，本公司將利用水岸資源於台中港或其他港口舉辦相關慶典活動。

(四) 實際參訪照片



二、 日本通運公司

(一) 公司簡介

1. 沿革：

日本通運股份有限公司(以下稱日通)是日本最大的綜合物流業者，成立於 1937 年 10 月 1 日，當時為第二次世界大戰戰時體制下整合日本國內通運業者而成的國營企業，1950 年 2 月 1 日轉型為民營企業。

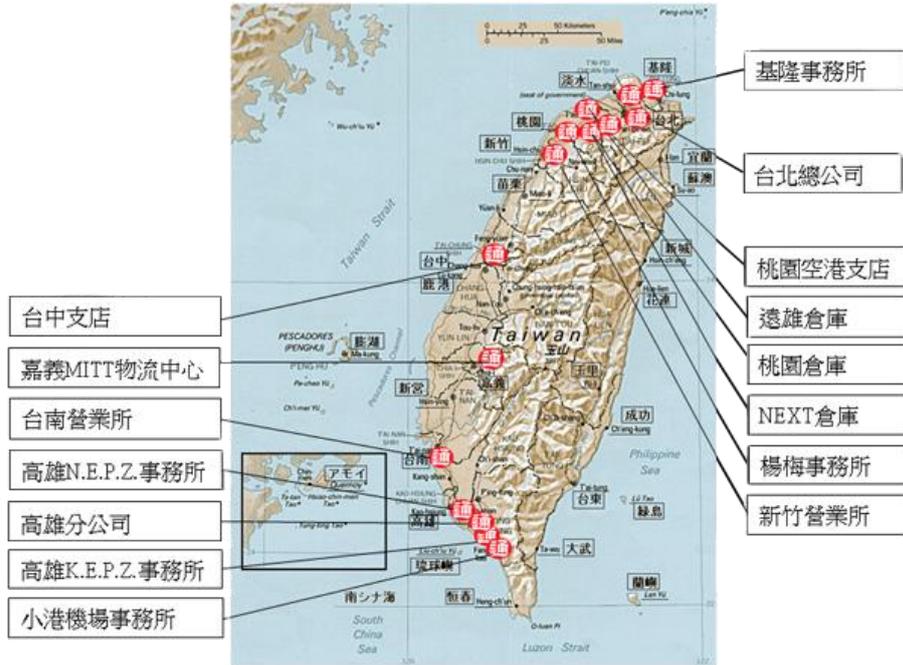
日通是日本典型的、最具代表性的一家物流公司，其物資運送範圍之從民用物資到軍用物資、從原材料（如石油、礦產）到商品、從現鈔到黃金珠寶等貴重物品等，只要是法律允許運輸的物品，就都是日通公司的運輸對象。

日通在 20 世紀 50 及 60 年代，經營範圍僅是倉庫業，服務功能單一，只為客戶提供物資商品保管。進入 70 年代，自動化倉庫出現，共同配送系統形成，物流社會化體系逐步完善。這期間由於日本政府對從事物流業實行了諸多嚴格的限制，致使物流成本甚高。到了 90 年代，日本制定了物流效率化促進法，並且利用減免稅收政策支持物流業之發展；伴隨資訊技術的運用，供應鏈管理及共同配送業日益成熟，使得物流成本降低，同時，環保物流亦得到重視和發展。

2. 現況：

日通主要業務涵蓋航空與海運貨物承攬、倉儲業務、公路運輸、國際貿易、物流規劃等，目前在世界 42 個國家共 259 個都市設有 611 個據點，員工人數已達約 3 萬人。其中東亞地區於長江三角洲、珠江地區、韓國仁川及釜山地區和臺灣地區皆設有營運據點，東亞地區總括掌管中國、香港、韓國及臺灣等地區業務。目前在臺灣共設立 3 座倉庫，分別為：桃園 NEXT 倉庫、嘉義 MITT 物流中心、桃園倉庫。

● 日本通運公司臺灣據點



● 日本通運公司大陸據點



日通在 2015 年的 3PL 物流企業排名世界第 4，分佈在世界各地的日通公司各物流中心之所以能夠緊密銜接、協同作業，所依靠的是其龐大的電腦資訊網路系統。這一系統不僅可為公司內部作業提供服務，而且為客戶隨時查詢物資傳遞動態提供服務。

日通在東京的神田中央支店、琦玉支店、川道支店、品川支店等幾個配送中心，其承擔的職責各有不同，有為超市和零售店配送的生活日用品、家用電器，有為藥店和醫院配送的藥品和醫療器械，還有為出版業主和在線書店配送的書籍、光碟等。這些配送中心均

採用計算機控制管理，運用條碼技術和先進的流水線等機械設備，對所進貨物進行自動分揀、檢驗、包裝(拆包)。在配送中心的貨物，由於有批發商的、有大型超市的、還有百貨店的，所以配送時間不盡一樣。批發商代理的貨物一般需短期保管，而超市所買斷的貨物只需進行分裝或重新包裝，因此，配送中心內又分通過型倉庫和保管型倉庫兩種。無論哪一種類型，工作質量和工作效率都相當高，可實現零差錯率，一條流水線每小時進貨在 600 箱以上。

在配送方面，日通為了給客商提供最適當的物流服務，儘可能合理安排，減少環節，降低成本。每天有二次訂貨時間，訂貨訊息通過計算機(公共訊平台或 EDI 技術)傳至配送中心訊部，配送中心客更具預期工作量來預先準備必要的人員和車輛，按照定時、定量、定點的運輸品質，將貨物安全及時的運到零售商手中。因客戶要求不同，配送承運方可能不是日通的分公司，而是宅急便或佐川急便，日通同樣會把客戶所需貨物放入客戶指定的服務商(如宅急便)貨架內，保證及時出貨。

3. 業務內容：

- (1) 公路卡車運輸。
- (2) 航空運輸。
- (3) 海上運輸。
- (4) 鐵路運輸。
- (5) 倉庫保管服務。
- (6) 保安押運。
- (7) 重型機械架設。
- (8) 藝術品運送。
- (9) 海外搬運。
- (10) 搬家。

(二) 日通與本公司合作進度說明：

日通公司於 105 年 6 月 2 日來訪本公司，由本公司就臺灣海港自由貿易港區之營運模式，特別是集貨發貨模式詳加說明，讓日通公司初步對臺灣自由貿易港區之營運模式具一定程度之瞭解。日通公司於 105 年 10 月 7 日再次由日通日本總部董事寺井先生再次率隊來訪，並表示希望藉由臺灣自由貿易港區現行運作模式，擴大日本通運股份有限公司於臺灣及國外倉儲物流及集併櫃業務，目前日通公司積極檢討新的營運方案，計畫以臺灣做為物流基地，以臺灣自由貿易港區模式發展與日本及中國、東南亞等雙向的集併櫃轉運及發貨服務。

日通公司目前已與臺灣港務國際物流公司合作，租用本公司臺北港公共倉儲，主要業務模式是將日通公司目前設置於東南亞等國外的倉庫空間移至臺北港，利用臺北港公共倉儲集貨後，再經由海運方式運送至

日本各港口配銷至日本當地市場，針對此一運作模式，後續將檢討擴展至高雄港公共倉儲。

(三) 實際參訪照片(如下)

1. 日通總部



本公司吳盟分董事長與日通日本總部
董事寺井先生合照紀念

2. 日通橫濱物流倉庫



日通橫濱物流倉庫作業現況



日通橫濱物流倉庫業務概況解說



3. 日通東京物流倉庫



日通東京物流倉庫現況



日通東京物流業務交流



日通橫濱物流倉庫參訪合照

(四) 業務交流內容

日通公司表示橫濱港面對東京港的競爭，對貨櫃航商業者訂定優惠措施，本公司將進一步參考、分析，研議適合本公司所轄各港口面對競爭港口之優惠策略。

三、 橫濱港、橫濱市港灣局及橫濱川崎國際港灣株式會社

(一) 橫濱港基本資料

橫濱港位於日本神奈川橫濱市東京灣的西北側，隸屬於橫濱市管理。2010年8月，日本國土交通省以港口營運、降低成本策略、國內貨物集中策略之具體性、計畫完整性以及可實行性等層面進行評選估，將橫濱港選定為日本的國際貨櫃戰略港灣之一(其他貨櫃戰略港灣分別為關西的大阪港、神戶港以及關東的東京港及川崎港) 經濟腹地部分與東京港重疊；為綜合性港口，除為商業港外，也是日本4大工業區之一的「京濱工業區」的基地(以鋼鐵、造船、煉油、化工等為主)，具有工業港的功能。

(二) 主要碼頭及相對位置

1. 本牧碼頭
2. 南本牧碼頭
3. 大黑碼頭
4. 山下碼頭
5. 大棧橋國際客船碼頭
6. 出田町碼頭

7. 瑞穗碼頭
8. 山內碼頭
9. 新港碼頭
10. 金澤木材碼頭



(三) 業務概況

1. 橫濱港主要貨櫃碼頭概況

碼頭名稱	總面積 (m ²)	船席 數量	長度 (m)	水深 (m)	橋式機 數量	使用型態
南本牧碼頭	890,000	3	1,180	-16~-20	10	專用
本牧碼頭	2,877,000	19	5,420	-5.5~-16	27	專用及公用
大黒碼頭	3,220,000	13	3,620	-10~-15	8	專用及公用
總計	-	35	-	-	45	-

2. 橫濱港外貿貨櫃碼頭航線概況

碼頭	美西	美東	中南美	北歐	地中海	澳洲	東南亞	韓國	中國	其他	合計
航線數	7	1	3	1	0	4	31	10	27	1	85
航商數	13	6	12	2	0	13	24	12	23	2	107
每月靠港	26	4	16	4	0	16	124	44	124	2	360

(四) 業務交流內容

1. 本公司與橫濱川崎國際港灣株式會社 YKIP 皆屬港口經營機構，為來可進一步經驗分享與交流互訪，雙方將進一步討論簽訂 MOU 內事宜，以促進雙方業務發展。
2. 為加深台日港口之合作關係，本公司後續將研擬與橫濱港簽訂姐妹港相關事宜。
3. 本公司成立 5 週年，規劃 106 年中計畫召開國際研討會，探討綠色港部 green port 及天災預防及應對處理等相關議題，將邀請橫濱港務局局長及同仁參加，就其在天然災害與地震等議題提供經驗分享。

(五) 實際參訪照片



四、東京港

(一) 基本資料

東京港為日本首都圈與國內外貿易運輸的門戶，腹地具 4,000 萬人口的生活圈；海域面積 5,179 公頃、陸域面積 1,033 公頃，內外貿碼頭共計 25 座，其中貨櫃專用碼頭 3 個，共 15 個貨櫃船泊位。自 1998 年起的外貿貨櫃量居日本首位，以貨櫃定期航線網絡連接世界主要港口，是日本首都圈產業發展及民眾生活支柱的重要物流據點。

(二) 主要碼頭及相對位置

港區營運重心主要集中在專門處理外貿貨櫃的大井貨櫃碼頭、青海貨櫃碼頭及品川貨櫃碼頭，其中又以大井貨櫃碼頭區為東京港最主要、最新的開發區域，部分岸壁設置防震功能，並自 2009 年 4 月份開始統一由東京港碼頭股份有限公司負責經營管理。



(三) 業務概況

1. 國際定期航線數(國際貨櫃船主航線配船狀況/2016年1月1日更新)

地區	航線	航線數	每週服務頻率
北美	北美	11	14
南美	南美	1	1
歐洲	歐洲	1	1
東亞	韓國	12	13
	中國	26	29
東南亞	東南亞	33	35
大洋洲	紐西蘭	1	1
總計		85	

2. 國際貨物量及貨櫃量(含空櫃):

	貨物量(千噸)		國際貨櫃數(TEU)	
	2015 年	2014 年	2015 年	2014 年
出口	12,933	13,222	192 萬 TEU	204 萬 TEU
進口	33,766	35,645	233 萬 TEU	235 萬 TEU
總計	46,699	48,867	415 萬 TEU	439 萬 TEU

3. 外籍船進港船舶數：

船種別	2015 年		2014 年	
	艘次	總噸數	艘次	總噸數
貨櫃船	4,719	113,534,656	4,719	112,047,196
RORO 船	49	265,215	49	408,304
客船	11	613,290	15	844,165

五、東京港碼頭股份有限公司

(一) 公司簡介

東京港碼頭股份有限公司於 2008 年 4 月由財團法人轉為股份公司，近年來貨櫃吞吐量的增加，為強化東京及橫濱港的國際競爭力，並提高顧客服務水平，與東京都等京濱三港的港灣管理者等開展合作，努力進行集貨，力求降低碼頭成本。

(二) 業務內容：大井、青海、品川等國際貨櫃碼頭的整備，出租及管理、經營。

碼頭名稱	運航航線	服務航線數
大井貨櫃碼頭	北美、歐洲、紐西蘭、南美、亞洲、中國	40
青海貨櫃碼頭	北美、歐洲、紐西蘭、亞洲、中國、韓國	36
品川貨櫃碼頭	亞洲、中國、韓國	18

碼頭名稱	總面積 (m ²)	船席數量	長度 (m)	水深 (m)	船舶噸位 (D/W)	橋式機數量	使用型態
大井貨櫃碼頭	945,700	7	2,354	-15	50,000	20	專用
青海貨櫃碼頭	239,956	3	870	-13~-15	35,000	6	公用
	239,123	2	700	-15	50,000	6	專用
品川貨櫃碼頭	79,939 (後線)	3	555	-10	15,000	4	公用
總計	-	15	-	-	-	36	

1. 大井貨櫃碼頭：全長 2,354m，擁有 7 個相連的深水岸壁泊位(水深 -15m，計畫水深-16m)，共配置 20 台門式起重機，可靠泊 10,000TEU 級的大型貨櫃船。為因應近幾年貨櫃船的大型化趨勢和貨物量的增多，於 2003 年度完成增強碼頭結構，包含 3 個擁有耐震強化岸壁的高標準泊位，同時並導入最新碼頭操作系統和監視系統，大幅度

地提高了碼頭裝卸效率。

2. 青海貨櫃碼頭：碼頭全長 1,570m，共有 5 個泊位(3 個-15m 水深，2 個-13m 水深)，包括碼頭北側的專用碼頭的 2 個泊位和南側的公用碼頭的 3 個泊位。目前承租青海貨櫃碼頭的業者有：韓進海運(3 號泊位)、長榮海運(4 號泊位)。
3. 品川貨櫃碼頭：品川貨櫃碼頭於 1967 年開放，是日本最初的貨櫃碼頭，全長 745m (其中 190m 是外貿雜貨碼頭) 共有 4 個泊位，水深-10m，主要用於亞洲航線的小型貨櫃船。目前共同承租的業者有第一港運、住友東海運輸、日本通運、山九。

(三) 渡輪航運大樓等營運事業

1. 管理及經營渡輪航運大樓及其後方的拖車堆場等的出租業務。
東京港渡輪碼頭主要連接首都圈與四國，九州內航線船舶，行駛東京－德島(四國)－新門司(九州)之間(停靠德島)的渡輪航線。



2. 指定管理者的相關事業
東京都等的公共設施及其附屬設施等的管理及營運(客船航運中心管理事業、船舶供水事業、公園管理事業等)
3. 建築廢棄土的有效利用事業
東京都內公共事業建築廢棄土的受理與處理等(建築廢棄土再使用事業、水底土砂再使用事業)
4. 環境保護事業
用於自然環境保護的淺灘維持管理及廢油的處理等(羽田沖淺灘維持事業、海上清掃事業、廢油回收事業)

(四) 實際參訪照片(如下)



(五) 業務交流內容

1. 東京港碼頭股份有限公司與本公司就目前航運情勢與碼頭經營資訊進行意見交換，並同意未來更進一步交流合作。
2. 東京港表示有豐富的港埠建設及維護等工程議題可提供本公司參考，本公司後續將與東京港訂定實質業務交流計畫，以增加雙方工程人員學習分享的機會。
3. 106 年為本公司成立第 5 週年，目前規劃於 106 年中召開國際研討

會，探討綠色港埠及天災預防及應對處理等相關議題，將邀請東京港參加，就天然災害與地震等議題提供經驗分享。

六、 神戶港

(一) 神戶港基本資料

神戶港位於日本兵庫縣神戶市，為日本主要的國際貿易港之一，與大阪港、尼崎西宮蘆屋港被統稱為阪神港。神戶港於 1868 年 1 月 1 日開港，是神戶港是西方文化進入日本發展的重要港口，明治時代便成為外國人居留的地區，充滿異國風情，亦是日本受歡迎的旅遊地區。

神戶港國際定期航線連結世界 130 多國及 500 多個港口，並有多條內航航線經由瀨戶內海將貨品配送至西日本各地區，另因鄰近阪神工業地帶，故有部分碼頭為工業專用碼頭；日本著名的川崎重工、三菱重工、神戶製鋼、三菱電子等大企業均分布在碼頭週邊，這些大企業大都是以依附港口發展，並為神戶港帶來豐富的櫃量。

神戶港海域面積廣達 9,171 公頃、陸域面積 2,079 公頃，航道水深 9~12 米，共有 228 個碼頭泊位。海域中央建設有神戶機場，自 2006 年開始啟用，海空聯運機能優越。

神戶港主要由港島、六甲島、兵庫碼頭、新港碼頭、新港東碼頭、摩耶碼頭、大型客船碼頭(神戶港碼頭及中央凸堤碼頭)等 7 個區域所組成，港區營運重心主要集中在港島及六甲島。

(二) 神戶港主要碼頭及相對位置



1. 貨櫃碼頭概況

碼頭名稱	總面積(m2)	船席數量	長度(m)	水深(m)	使用型態
------	---------	------	-------	-------	------

港島	786,880	7	2,500	-15~-16	專用
六甲島	612,500	4	1,580	-14	專用
總計	-	11	-	-	-

2. 國際貨物量及貨櫃量（含空櫃）

	貨物量(千噸)		國際貨櫃數(TEU)	
	2015 年	2014 年	2015 年	2014 年
出口	23,297	22,606	113 萬 TEU	110 萬 TEU
進口	27,888	27,687	98 萬 TEU	95 萬 TEU
總計	51,185	50,293	211 萬 TEU	205 萬 TEU

3. 外籍船進港船舶數：

船種別	2015 年		2014 年	
	艘次	總噸數	艘次	總噸數
貨櫃船	4,286	95,240,000	4,419	96,349,000
RORO 船	24	349,000	24	349,000
客船	52	3,190,000	46	2,781,000

(三) 實際參訪照片(如下)



神戶港塔



參訪人員就神戶港發展歷史及開發議題進行了解



與神戶港人員合影紀念

(四) 業務交流內容

1. 106年2月份神戶港開港150週年紀念活動，神戶港邀約本公司出

席，本公司將派員交流與會，並於會中與神戶港簽署 MOU。

2. 106 年為本公司成立第 5 週年，目前規劃於 106 年中召開國際研討會，探討綠色港埠及天災預防及應對處理等相關議題，將邀請神戶港參加，就港灣效率及安全等議題提供經驗分享。

七、 光伸珍珠株式會社

(一) 公司簡介

株式会社光伸真珠 (KOSHIN PEARL CO.,LTD)總部位於大阪，主要業務係經營免稅店，向外國遊客提供各類日本優質且具代表性之商品。法人董事長河崎惠子女士數十年球由台灣遠嫁日本，並成功創立光伸珍珠。

目前光伸珍珠在日本各大城市設有分店，總公司所在地大阪設有總店 1 間，分店 2 間，其餘則設置於東京、札幌、仙台、福岡、沖繩、名古屋等地，共 9 家商店。主要販賣商品包含珍珠，貴金屬，醫藥品，健康食品，化妝品，家電用品，食品雜貨，生化科技商品、名牌商品等

董事長河崎 惠子女士女士在成功經營光伸真珠後，仍不忘故鄉，除積極與台灣觀光科系相關學校進行產學人才合作外，亦規劃將免稅商店延伸至台灣。

(二) 台灣發展現況

光伸真珠已成立台灣分公司「嘉隆國際精品有限公司」，並承租本公司基隆分公司工程處前辦公室作為商業使用。

(三) 未來可能合作方向：

1. 經營免稅店市區預售中心，搭乘郵輪旅客於出境前至商場選購，港口管制區提供空間供旅客提貨。並由本公司協調桃園機場公司提供管制區內提貨處。
2. 爭取光伸真珠於基隆港區內增租倉庫，作為自有保稅倉用。
3. 於臺灣其他港口租地設立營業據點。

(四) 實際參訪照片：



河崎董事長針對商場之經營型態與展場規劃進行現場說明(一)



河崎董事長針對商場之經營型態與展場規劃進行現場說明(二)

(五) 業務交流內容

本次參訪主要瞭解光伸珍珠公司於日本經營型態與展場規劃，另後續基隆港光伸珍珠免稅商場開幕，本公司將協助配合，以促進港口商業發展，吸引觀光人潮，增裕本公司營收。

伍、心得與建議：

- 一、藉由與三井總部高層會面之機會，了解該公司於多角化業務開發時契機的把握及進行海外投資主要考量的評估投資指標，未來可持續與該公司保持良好互動關係，並持續觀察業務合作的可能性。
- 二、本次藉由三井集團多類型商場的實際參訪，深入了解日本各地水岸開發案汲取海洋能量打造與眾不同的時尚購物娛樂設施。更瞭解除了傳統交易型態的「商品消費」及「時間消費」的相互結合。目標是以「時間消費」為核心，間接連結到「商品消費」，舉例來說，藉由舒適的休憩環境吸引顧客長時間的停留，進而增加在此花錢消費的商業模式。
- 三、本次拜訪日通東京及橫濱物流中心，了解該公司為符合客戶之多樣化需求，提供倉庫保管、保安押運、重型機械架設、藝術品運送、海外搬運等多種運送服務，並在接單及運送包裝等採取彈性因應方式，此種「顧客取向」的經營模式奠定日通公司成為日本最大的綜合物流業者的穩定基石。另，未來希望藉由臺灣自由貿易港區現行運作模式，擴大日通公司於臺灣及國外倉儲物流及集併櫃業務，該公司計畫以臺灣做為物流基地，以臺灣自由貿易港區模式發展與日本及中國、東南亞等雙向的集併櫃轉運及發貨服務。

四、本次參訪光伸珍珠免稅商店，從中了解商場經營的完整規劃、設計、開發、經營與管理及如何於最短時間察覺消費者需求甚至洞察先機，開發藍海，未來將再與光伸真珠洽談於台灣港群投資之可能性。