

高雄港區土地開發股份有限公司出國報告
(出國類別：考察)

日本東京港灣考察—大型複合型
商業設施及商場營運模式考察

服務機關：高雄港區土地開發股份有限公司

姓名職稱：

于秀娟 處長

翁正倫 主任

盧聖巧 主任

張湘沅 助理事務員

派赴國家/地區：日本

出國期間：107年12月20日至12月24日

報告日期：108年03月29日

行政院及所屬各機關出國報告提要

出國報告書名稱：日本東京港灣考察—大型複合型商業設施及商場營運模式考察

出國主辦機關/聯絡人/電話

高雄港區土地開發股份有限公司/盧聖巧/07-531-9000 分機 2818

出國人員姓名/服務機關/單位/職稱/電話

于秀娟/高雄港區土地開發股份有限公司/處長/07-531-9000 分機 1103

翁正倫/高雄港區土地開發股份有限公司/主任/07-531-9000 分機 1113

盧聖巧/高雄港區土地開發股份有限公司/主任/07-531-9000 分機 2818

張湘沅/高雄港區土地開發股份有限公司/助理事務員/07-531-9000

出國類別：

- 1 考察 2 進修 3 研究 4 實習 5 洽辦業務 6 參觀訪問 7 出席國際會議
 8 其他

出國期間：107.12.20 - 107.12.24

出國地區：日本東京 報告日期：108.03.29

分類號/目：交通建設/休閒觀光/都市計畫 關鍵詞：商場營運、場域行銷

摘要

本次出國參訪日本東京城市，並就水岸商業設施開發、商場營運與場域行銷等議題，學習日本城市水岸觀光魅力與港灣再造實踐經驗與成果。

為舊港區發展與再造，活絡港口經濟，本公司正辦理高雄港 4-10 號碼頭、15 號碼頭暨水域、21 號碼頭等重要開發案，計畫至日本東京進行考察，參考當地複合型商業設施營運，規劃高雄港棧庫群及閒置土地活化運用，帶動舊港區周邊發展。

為瞭解大型複合型商業設施及商場營運模式考察，本次參訪日本複合型商業設施及商場，包含位於觀光景點的「東京晴空鎮 Tokyo Solamachi」、三井不動產「LaLaport 豐洲」，利用老建築改造活化的三菱地所「MM21 計劃」、「橫濱紅磚倉庫」、東京中央郵局「JP Tower KITTE」，位於東京灣的「AQUA CiTY 台場」、「Venus Fort 維納斯城堡」、「Diver City Plaza」，以及行銷耶誕節慶主題的住友商事「銀座 GINZA SIX」、三井不動產「日比谷東京中城 Tokyo Midtown Hibiya」、「Caretta 汐留」等，吸取複合型商業設施營運成功經驗。

高雄港周邊串連地標包括哈瑪星、旗津島、駁二藝術特區、愛河沿線與紅毛港文化園區等，本次希冀瞭解未來高雄港周邊重大建設，包括高雄港埠旅運大樓、高雄流行音樂中心、亞洲新灣區南側娛樂區及愛河灣遊艇碼頭，應整合愛之船、渡輪、遊艇、民間遊船業者，整合輕軌第一階段路網、大港橋連接駁二藝術特區及高港棧庫群區域，以大眾運輸結合觀光休憩資源，創造高雄港 1-10 號後線招商土地轉為所有水岸運具與陸路運具之轉運中心，加強港區商業空間之經濟效益。

高雄做為海洋城市及臺灣第一大港口城市美名，高雄港蓬萊商港及苓雅商港陸續轉型使用將可參考日本港口水岸城市建設方式，商業設施空間不僅只有購物，也是帶來港濱生活新體驗與新發現的場所，促進第一港口 1-22 號碼頭地區與鹽埕、鼓山及旗津城市發展緊密連結，重新規劃高雄舊港區及週邊區域，形成港區再造，帶動高雄水岸經濟發展，並吸引更多人潮，活絡周邊區域之經濟發展，打造高雄市政府與港務公司雙贏局面。

目錄

壹、任務範圍	1
一、考察目的.....	1
二、行程選擇規劃與考察行程.....	2
貳、內容重點.....	4
一、觀光景點大型複合型商業設施及商場.....	4
二、老建築改造活化商業設施及商場.....	10
三、東京灣大型複合型商業設施及商場.....	18
四、國際觀光客複合型商業設施及商場.....	24
參、心得與建議	31
一、地標式建物結合大型裝置藝術，創造觀光亮點.....	31
二、活化歷史建築，在文化與商業間取得平衡.....	31
三、港灣型複合商場，結合水陸觀光資源，體驗水上風光.....	31
四、開發限定版商品，創造兼具紀念價值的伴手禮.....	32

壹、任務範圍

一、考察目的

為發展高雄港舊港區碼頭周邊，搭配高雄市政府對整體水岸之規劃及相關都市計畫，本公司積極與高雄市政府攜手合作，結合高雄市政府相關都市計畫及高雄港整體規劃，推動高雄港舊港區周邊碼頭空間的開發，鏈結舊港區水岸遊憩機能及大駁二藝術特區區域，並藉由水岸輕軌擴大串聯亞洲新灣區，使本公司高雄港舊港區碼頭周邊區域再造，形成高雄港之新風貌。

本次出國參訪日本東京，並就水岸商業設施開發、商場營運與場域行銷等議題，學習日本城市水岸觀光魅力與港灣再造實踐經驗與成果。

為舊港區發展與再造，活絡港口經濟，本公司正辦理高雄港 4-10 號碼頭、15 號碼頭暨水域、21 號碼頭等重要開發案，計畫至日本東京進行考察，參考當地複合型商業設施營運，規劃高雄港棧庫群及閒置土地活化運用，帶動舊港區周邊發展。

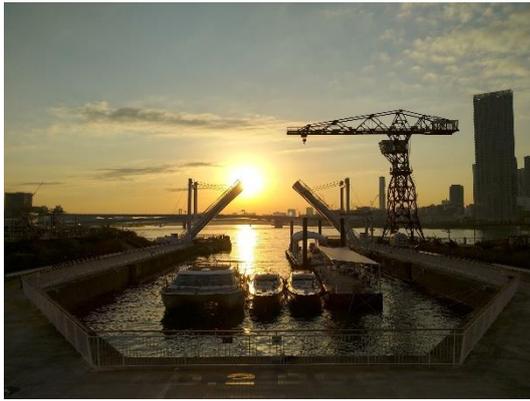
為瞭解大型複合型商業設施及商場營運模式考察，本次參訪日本複合型商業設施及商場，包含位於觀光景點、利用老建築改造活化、位於東京灣海港型，以及行銷耶誕節慶主題等大型複合型商業設施，吸取複合型商業設施營運成功經驗。未來更可搭配水上完整的配套載具，包括水上遊船、水上計程車、水上巴士及渡輪，讓水陸交通更為緊密連結。

高雄做為海洋城市及臺灣第一大港口城市美名，高雄港蓬萊商港及苓雅商港陸續轉型使用將可參考日本港口水岸城市建設方式，促進第一港口 1-22 號碼頭地區與鹽埕、鼓山及旗津城市發展緊密連結，重新規劃高雄舊港區及週邊區域，形成港區再造，帶動高雄水岸經濟發展，並吸引更多人潮，活絡周邊區域之經濟發展，打造高雄市政府與港務公司公司雙贏局面。

二、行程選擇規劃與考察行程

(一) 行程選擇規劃重點

本次參訪日本複合型商業設施及商場，吸取複合型商業設施營運成功經驗，包含位於觀光景點的「東京晴空鎮 Tokyo Solamachi」、三井不動產「LaLaport 豐洲」，以及利用老建築改造活化的三菱地所「橫濱紅磚倉庫」、東京中央郵局「JP Tower KITTE」等複合型商業設施。



LaLaport 豐洲保留早期起重機



橫濱紅磚倉庫保留原始倉庫外觀

後期則參訪位於東京灣的「AQUA CiTY 台場」、「Venus Fort 維納斯城堡」、「Diver City Plaza」，以及行銷耶誕節慶主題的住友商事「銀座 GINZA SIX」、三井不動產「日比谷東京中城 Tokyo Midtown Hibiya」、「Caretta 汐留」等複合型商業設施。



銀座 GINZA SIX 與藝術家合作耶誕裝置



Caretta 汐留耶誕燈飾打造觀光客必訪景點

(二) 考察行程

日期	星期	行程	備註
12/20	四	去程	高雄→東京
		觀光景點大型複合型商業設施及商場 1. 東京晴空鎮 Tokyo Solamachi 2. LaLaport 豐洲	
12/21	五	老建築改造活化商業設施及商場 1. 日本橫濱港灣未來 21 2. 橫濱紅磚倉庫 3. 東京中央郵局 JP Tower KITTE	
12/22	六	東京灣大型複合型商業設施及商場 1. AQUA CiTY 台場 2. Venus Fort 維納斯城堡 3. Diver City Plaza	
12/23	日	節慶主題複合型商業設施及商場 1. 銀座 GINZA SIX 2. 日比谷東京中城 Tokyo Midtown Hibiya 3. Caretta 汐留	
12/24	一	回程	東京→高雄

貳、內容重點

一、觀光景點大型複合型商業設施及商場

(一) 東京晴空鎮 Tokyo Solamachi

東京晴空塔 (Tokyo Skytree) 於 2012 年落成，與東京鐵塔都是為發送電視訊號而興建。由東武鐵道的押上貨物車站作為基地，東武鐵道還以晴空塔為中心，包含購物商場、餐廳、辦公大樓、水族館、天文館、博物館及車站，附屬設施與東京晴空塔合稱為「東京晴空鎮」(Tokyo Solamachi)。

東京晴空鎮聚集了東京知名伴手禮、甜點和餐廳，以及東京下町老城區風格工藝品、東京晴空塔獨家商品。位於四樓的日本紀念品商店，販售傳統又具有時尚感的紀念小物，皆以日本匠人精神、富士山造型、晴空塔造型、動漫形象為主題。六至七樓聚集日本的代表性料理與地方特色料理的專門店，有六厘舍沾麵、北海道迴轉壽司、仙台牛舌專門店，炸豬排店、大阪燒、京都抹茶名店等知名的日本料理。

本次參訪適逢耶誕節，也是日本人非常重視的重要節慶，於 11 月初到耶誕節前，舉行耶誕特別活動「TOKYO SKYTREE TOWN Dream Christmas 2018」，睽違兩年再次點亮晴空塔，特別利用日本最高的 SKYTREE 呈現的「繽紛耶誕」光雕投影秀，位於四樓的 Sky Arena 廣場在「光之花園」點綴下，同時舉行彷彿置身歐洲街道的聖誕市集，一邊享受美食，欣賞耶誕燈景和期間限定的燈光秀，在晴空塔享受到濃濃的耶誕氣氛。

在服務設施方面，更有方便外籍旅客的免稅服務櫃台、多國語言服務台、大型行李寄物區，以及完善的育兒設施。商業空間裝修新穎且設計感強，採光跟動線設計可讓民眾留住，每層樓都有很舒適的公共休息空間，適合每天大量行走的旅人短暫休息。



地鐵連通口入口意象



超市販售生鮮蔬果和各地名產



「繽紛耶誕」耶誕市集攤位



「光之花園」耶誕燈景



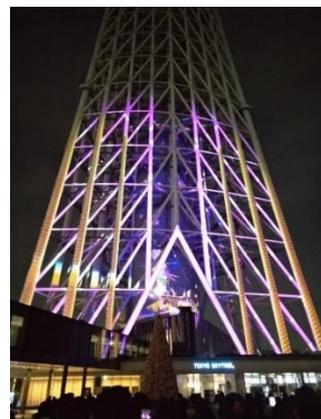
在地美食街匯集特色美食



專櫃專櫃耶誕節慶包裝



畸零空間打造漂浮耶誕樹



日本最高 SKYTREE 呈現光雕投影秀

(二) LaLaport 豐洲

日本三井集團在豐洲的 LaLaport 商場緊靠港口，MITSUI OUTLET PARK 台中港，亦採取其部分經營模式，打造台灣首座「海港型商場」。其中日本的兒童職場體驗場「KidZania」，宛如台灣進化版的「Baby Boss」，把日本知名企業全日空、摩斯、資生堂等店面原貌，以三分之二等比例縮小，領取虛擬工資並在場域內消費，讓 3 至 15 歲的兒童真實在「職場」裡學習賺錢並花錢，從百種以上的體驗學習中，選擇自己有興趣的工作，從中快樂地學習社會運作模式。戶外開放空間亦針對親子族群，打造溜冰體驗場，碼頭邊也保留早期塔式起重機，與夕陽餘暉相互映。

現場可利用各種水上交通工具，從水面角度欣賞各個知名的東京地標。對照高雄港棧庫群的天然港濱環境，亦可結合文化遊艇、旗津渡輪，或開發更多水上觀光資源，提供更全面的水陸景點，串接多樣性空間，以多元的服務，提升文化、休閒及購物機能。



服務台提供旅遊簡介及資訊服務



碼頭面挑空區域營造寬闊視野



兒童職場體驗場「KidZania」



針對親子族群打造溜冰體驗場



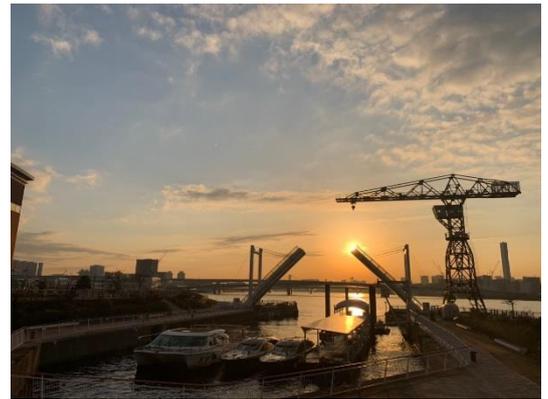
大口徑道具方便垃圾分類處理



洗手台增加無障礙扶手方便使用



利用空橋串連場域周邊建築



碼頭邊保留早期塔式起重機



寬闊的購物走道提供舒適空間



周邊場域地圖方便旅客辨識

(三) 小結

蓬萊商港區從 1 號到 10 號碼頭共有 19 棟老倉庫，除了三號碼頭的香蕉碼頭已委外經營以外，場域達 20 公頃，連同三號船渠在內，有連續長達 2.5 公里以上的碼頭面，因高雄天氣多為晴朗，親水性水岸的建設，顯得更加重要。對於古蹟與歷史建築之維護與再利用，橫濱紅磚倉庫之活化利用，不拘泥於原有架構下，而能特殊創見之構想，以更恢弘的觀點來檢視，彰顯新與舊的對話與張力，展現橫越時間新舊融合與跨聯東西方世界空間再利用之新美學。

因本公司轄下之棧貳庫活化再利用，首要工作就是以歷史考據結合文化資產風貌的維護與再利用需求進行修復工作，利用倉庫質樸簡約的空間元素，打造專屬高雄港在地文創、餐飲、展覽的水岸生活空間。進而再現當年港區「棧」集結、出發意涵保留作為歷史之見證。匯集 30 位各界職人、台灣代表品牌在百年歷史場域裡共同創作、集體演繹。打造高雄港濱生活新體驗，結合休閒旅遊、文創展覽、餐飲美食與美麗海景的港區文創新基地。

而本次行程即是參考 LaLaport 豐洲水岸與國際級地標串連遊程，為使高雄港 1-10 號碼頭與愛河周邊海上及岸上遊程得以串連做為參考。

高雄港周邊串連地標包括哈瑪星（英國領事館及西子灣）、旗津島、新光碼頭（三多商圈、圖書館總館與展覽館等）、愛河沿線與紅毛港文化園區等，本次透過瞭解未來高雄港周邊重大建設，包括高雄港埠旅運大樓、高雄流行音樂中心、亞洲新灣區南側娛樂區（夢時代二期）及愛河灣遊艇碼頭，應整合愛之船（高輪公司）、渡輪（高輪公司）、遊艇（高市府海洋局、高市府文化局及民間業者）、民間遊船業者，整合輕軌第一階段路網、大港橋連接駁二及棧庫群區域，以大眾運輸結合觀光休憩資源，創造高雄港 1-10 號後線招商土地轉為所有水岸運具與陸路運具之轉運中心，加強港區商業空間之經濟效益。

各空間設計可參考方向如下說明：

1. 高港棧庫群 1 至 4 號碼頭，由於鄰近鼓山、鹽埕區，未來在規劃上建議朝向高港港埠文化生活體驗區，整合地方特色及建築文化之永續發

- 展，內部空間進行活化再利用形塑商品展售之空間。
2. 高港棧庫群 4 至 10 號碼頭則是預計透過既有港區先天條件及大港橋連通後導入商業、遊憩、數位媒體等相關設施，並透過代表性地標之建設，突顯高雄走向國際化之港灣新氣象。
 3. 高雄港 11 至 22 號碼頭則配合未來各階段性之大型開發案：高雄流行音樂中心、港埠旅運大樓之重大建設進行整合與地景配套措施，打造舊港區成為高雄國際級新灣商貿生活核心。

二、老建築改造活化商業設施及商場

(一) 日本橫濱港灣未來 21

海景優勢是橫濱港與高雄港最大共通點，全區計畫面積 187 公頃，透過港灣地鐵線 40 分鐘車程直達東京市區，30 分鐘接羽田機場。

橫濱港位於東京灣西北側，距離東京市約 20 公里，自 1859 年開始營運；橫濱港未來 21 世紀再開發計畫又稱 Minato Maria 21(簡稱 MM21)，計畫基地位於橫濱港的內港地區，為全球水岸更新再發展重要指標之一，計畫期程自 1983 年至 2010 年，主要包括新港地區、中央地區及橫濱站東口地區，計畫面積約 186 公頃，其中住商用地面積為 87 公頃，公園綠地面積 46 公頃，道路及鐵路面積 42 公頃，碼頭用地面積 11 公頃，土地使用方面以業務、商業、住宅等土地使用為主，與舊有港區土地僅供港務使用不同，為水岸發展朝向複合性使用之規劃。

本計畫緣起於 1970 年代末期，日本當局有鑑於東京都的發展集中與擁擠，遂提出國家首都行政區綱要計畫，內容彰示發展東京周圍數個核心都市架構，其中橫濱即扮演最大核心都市的角色。橫濱市的臨港地區因國際貿易與工業化的發展，促使其逐漸作為港口設施、船隻碼頭與轉運儲存設施使用，新的商業中心則由橫濱車站地區開始發展，而舊港區則面臨港口機能老化與發展式微的窘境。此時所提出之國家首都行政區綱要計畫主要強化橫濱的自主性，並使得港灣機能在質量上的轉變，且分擔首都區的業務機能。

橫濱市於 1984 年 7 月成立公私合營之第三部門「橫濱港灣未來 21 世紀公司」主導本計畫開發，1988 年由 MM21 計畫中央地區的土地所有權人與該公司簽訂「MM21 城市建設基本協定」，作為土地所有權人之間制定自治自主性建設的規範。協定內容包括：城市建設主題、土地利用方式、開放空間、街道景觀、建築外觀、活動場所、人行通道、外牆退縮、建築高度、城市管理、都市防災等。日本政府為使此協定具有法律強制性，於 1993 年間以協定內容制定 MM21 中央地區地區計畫(即都市計畫之細部計畫)。後續並由簽約人組成

城市建設協議會來經營管理及執行該協定，該事務局設立於 MM21 公司內。

橫濱未來 21 世紀事業計畫，是近年來兼具都市更新與水岸開發最成功的案例之一，與橫濱港發展相輔相成，還融入都市再開發的手法，如同高雄港區土地開發公司成立的目標與宗旨，充分運用公私合資籌組的第三部門，作為管控與規畫全案的開發營運事務，值得作為規劃大型開發案時之借鏡及仿效。



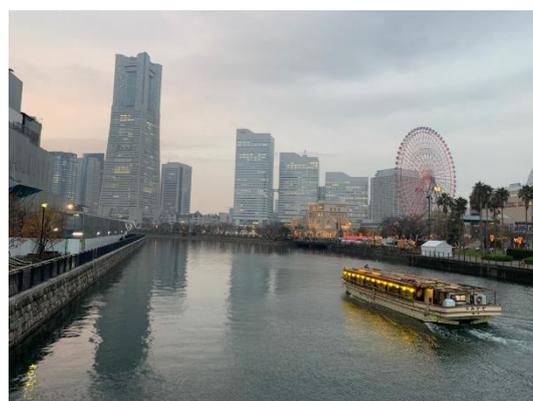
橫濱地標 Cosmo World 橫濱摩天輪



地鐵站周邊小型遊樂園 Super Planet



橫濱觀光公車—紅鞋巴士



橫濱水上巴士遊覽當地景點



使用鐵道意象作為公共街道家具



保留繫船柱延伸碼頭意象

(二) 橫濱紅磚倉庫

橫濱紅磚倉庫(橫濱稅關新港碼頭), 2 號倉庫於 1911 年完工, 1 號倉庫則於 1913 年完工, 是當時作為暫時保管未完成進口手續貨物的保稅倉庫, 也是橫濱極具代表性的觀光景點及歷史建物, 紅磚倉庫就在橫濱港擔當倉儲物流的任務, 也經歷過輝煌的繁忙時代, 只不過近年來船舶大型化及貨櫃運輸的發達, 導致貨物量銳減, 倉庫的機能需求降低, 1989 年正式終止倉庫用途。

1992 年橫濱市與中央交涉取得紅磚倉庫與土地, 並設置「保存暨運用檢討委員會」。1999 年保存工程與檢討並行, 決定經營理念, 本著建立屬於橫濱的文化與建造市民經常利用之休憩場所的心念, 推動「港灣繁榮與創造文化之空間」的計畫, 決定 1 號倉庫主要用在文化教育設施, 2 號倉庫主要用於商業設施。2000 年進行整備瓦斯及水電等做為基礎建設與文化及商業建設之必要設備的內部改造工程, 籌備新機能, 也保留歷史建築物的記憶, 處處可見保留波狀屋頂、防火門、懸浮門滑輪、樓梯間等倉庫創建當時所使用的零件。

紅磚倉庫擁有兩棟百年以上歷史建築的文化商業設施, 開發時也保留並充分應用了倉庫的歷史特色和景觀特色, 歷經 9 年的改建工時, 於 2002 年正式以文化商業設施重新盛大開張。由紅磚打造的建築物, 有著各式各樣的咖啡館、餐廳與商店, 兩館之間的活動廣場與作為文化設施的展演廳, 更會隨著季節舉行各類活動與展演活動。

橫濱紅磚倉庫兩棟建築物, 內部皆改造為 3 層樓, 兼具商業及文化用途。1 號館以藝文空間為主, 1 樓主要展示原始倉庫模型及保存建造當時之文物及建築配件, 亦規劃小型特展空間供策展單位使用, 另有結合老店與新類型的伴手禮專賣店; 2 樓分為 3 個展場空間, 各為 200 m², 可獨立或連通使用, 參訪當日恰有畫展使用展場空間, 也適合舉辦會議或各類活動; 3 樓大型禮堂式空間, 可容納 300 人座位, 為可自由發揮創意的創造空間, 經常出借於劇場表演音樂、戲劇、舞蹈或放映電影等, 亦可舉辦展覽或宴會, 並備有後台休息室可供表演者使用, 參訪當日有全國都市綠美化生活展舉行, 做為活動場所相當

便利。2 號館為商業設施，1 樓至 3 樓約有 40 家店舖進駐，販賣許多文創小物及特色商品，大部分店家亦有販賣紅磚倉庫限定商品，亦有許多特色的人氣餐廳，吸引觀光客前來朝聖。

周末也時常舉辦活動，例如：啤酒節、野餐節、聖誕燈飾等。在這裡可以充分感受到橫濱海港的氛圍，也可以感受歷史的塵封的歲月，也是棧貳庫值得學習參考的成功典範。



橫濱紅磚倉庫保留原始倉庫外觀



透過解說牌傳達倉庫歷史意涵



1 號館及 2 號館間的廣場經常舉辦活動



臨近橫濱港大棧橋國際客輪碼頭



德國科隆聖誕市集活動



高約 12 公尺的真實版聖誕樹



木製小屋販賣啤酒、熱紅酒與德國香腸



德國耶誕市集元素作為用餐區



提供帳篷避免天候因素不佳情況



打造玻璃屋作為室內用餐區



戶外通廊提供觀海座位休憩區



甜點伴手禮皆以紅磚倉庫意象打造



文創紀念品結合紅磚倉庫設計元素



文創紀念品使用紅磚倉庫圖騰意象



商場內部保留老倉庫紅磚牆



消防設備整合收納於倉庫建築體

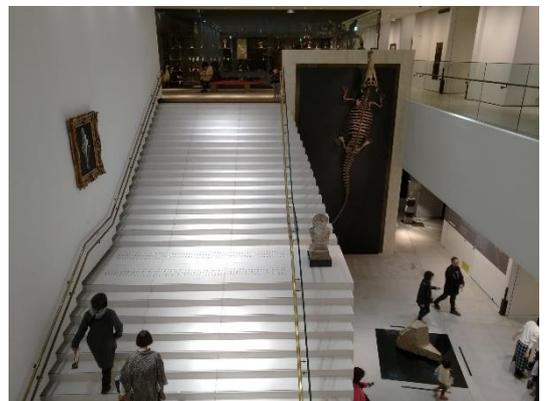
(三) 東京中央郵局 JP Tower KITTE

位在東京車站前由日本郵政營運的商業設施。將舊東京中央郵局的郵局大樓做部分保存、再生，於 2013 年 3 月開業。以「Feel JAPAN」為概念，為傳達日本文化的舒適、餘韻深邃和愉悅，有販售日本各地的名產及特色商品的約 100 家店舖和餐廳在此地營業。建築物內，是由地下 1 層到地上 6 層共 7 個樓層組成，每個樓層都有特定的主題，而搭配各層主題也在各層的建材和裝潢上頗為講究。4 樓保留了舊郵局局長室，可以一窺當時的模樣。

隨著東京車站復舊計畫的開啟，連帶展開東京都周邊地區更新再開發。包括丸之內、八重洲、有樂町等地區均積極配合推動更新。從明治到大正時期，毗鄰皇居的丸之內建築一直限高 31 公尺，以示對天皇的尊重。都市更新後，這條卅一公尺高的「腰線」仍被保留。在丸之內區，可以很明顯的看到建築的裙樓大約在 7 樓左右會內縮，這就是歷史的痕跡，以及對傳統的堅持。



東京車站周邊復舊計畫



東京大學總合研究博物館展示文物收藏



東京車站地下街連通口



保留鐵道車輪意象作為公共藝術



整合指標系統指引旅客動線



書店結合閱讀生活選品店



中庭挑空區打造 WHITE KITTE 耶誕樹



使用蔬果整理箱作為陳列道具

(四) 小結

日本郵政透過保存及改建部分舊東京中央郵局大樓，並結合新建部分完成日本郵政塔，而本次考察的是位於日本郵政塔地下 1 樓到地上 6 樓的 KITTE 商場。該商場中間採天井透光設計，屋頂更有美麗的花園，或許因為是

新建物，全棟採綠建築設計相當多，並結合舊有郵局局長室及新的小型博物館，使整棟商場充滿文化藝術氣息，不輸誠品生活商場。而此保存及改建舊郵政大樓構想，亦值得高雄港參考借鏡，因蓬萊港區正位處市中心精華地段，倘能成功協調將其改建成綜合商業設施，並結合高雄在地藝文元素，或許能再賦予舊建物新的生命意義，充分利用土地效益。

東京車站商圈為交通樞紐，人潮匯集處，商圈經營需考量店家特色與商品屬性，鎖定目標客群，才能吸引消費者聚集，如 KITTE 商場以獨具日式風格的商品為主，東京車站一番街則是主題明確，且結合店家開發地區限定、時間限定等專屬商品，造成「獨家限定、期間限定」的口碑效應，刺激全台觀光人潮前來，帶動商圈發展。

橫濱紅磚倉庫類似高港棧庫群與駁二藝術特區，皆為早期碼頭倉庫設施，保存舊有建物並賦予全新的生命。橫濱紅磚倉庫依功能區分為文化與商業兩種設施，在本次考察的文化設施裡，除展出倉庫歷史文物外，亦舉辦 **Christmas Market** 德國耶誕市集活動，不只倉庫內的設施，連同戶外空間，亦包裝成大型耶誕活動，營造旅客節慶必訪氛圍。

三、東京灣大型複合型商業設施及商場

(一) AQUA CiTY 台場

御台場是由填海造陸所產生的巨大人工島，作為「東京臨海副都心」的開發計畫。AQUA CiTY 台場是以「東京度假島」作為主題，讓遊客身處東京都市中心卻能感受到大海及藍天，位於臨海地區的大型複合購物中心。除了購物以外，也有美食餐廳、由熱門動漫角色咖啡廳、電影院等。

在 1998 年以「日本的法國年」為契機在此設立的自由女神像，如今已成為台場的地標。屋頂上有 AQUA CiTY 台場神社，可以將彩虹大橋、自由女神像、東京灣一覽無遺。



AQUA CiTY 與富士電視台建築物



彩虹大橋橫跨東京灣



地標裝置物吸引民眾拍照



AQUA CiTY 以復古意象打造專櫃



KABA BUS 水陸兩用觀光巴士



整合指標系統指引旅客動線

(二) Venus Fort 維納斯城堡

維納斯城堡是台場 Palette Town 的一部分，在 MEGA WEB 豐田汽車主題樂園對面，擁有廣闊的面積和開放式賣場，而且全室內空間不用曬太陽，夏天有冷氣吹、冬天也有暖氣，逛街來非常舒服，也是結束 MEGA WEB 玩樂後，親子休憩、用餐和購物的絕佳選擇。

維納斯城堡設計像中世紀的歐洲城堡，屋頂以天幕裝飾，營造在戶外的感覺，就像是漫步在歐洲街頭一般，主要道路和廣場的天空，每 2 個小時會更換，從藍天到晚霞，再到夜晚，宛如真實的變化著。另外，噴泉廣場是維納斯城堡最大的廣場，有 6 個女神雕像，

另外，豐田汽車主題樂園，亦於商場中設置免費參觀的「歷史車庫(History Garage)」，展示多款豐田汽車歷史經典車款，部分經典老車可供乘坐拍照，進場後燈光刻意調暗，營造出欣賞古董車的氛圍，走進歷史車庫就如同回到 60、70 年代，重溫復古年代的風華。

隨著無人空拍機逐漸趨於一般大眾消費市場，本次也特別參訪「空拍機學校 Drone Shop Odaiba」，將無人機培訓技術教導給有興趣的大眾，轉型成為專業的空拍使用者，培育更多無人機人才。因目前僅在台北有相關培訓設施，高雄幅員遼闊，更適合推動無人機行業的發展。



維納斯城堡噴泉廣場



由 teamLab 打造的巨大光球樹



展示多款豐田汽車歷史經典車款



豐田汽車 History Garage 展示空間



空拍機販售空間以細鋼纜作為防護



空拍機學校可實際飛行培訓技術

(三) 東京灣 Tokyo Bay Shuttle

由台場當地企業贊助、日之丸自動車興業經營的定期定點「Tokyo Bay Shuttle 東京灣免費巡迴巴士」，沿途停靠 7 站，串聯大型商場及重要交通節點，巡迴巴士每天行駛自上午 11:30 至晚間 19:30，班距約 20 分鐘，方便攜帶大件行李或購物消費的遊客轉乘園區內的公共運輸。

亦可作為高雄市政府後續推動亞洲新灣區觀光政策之參考，配合高雄捷運、輕軌的轉乘安排，方便旅客串聯在地景點，打造高雄港灣在地旅行的接駁運具。



東京灣免費巡迴巴士路線圖

(四) DiverCity Tokyo Plaza 台場購物廣場

同樣也是三井旗下的「DiverCity Tokyo Plaza 購物中心」，除了眾人皆知的 18 米高巨型鋼彈裝置物，亦可享受多種體驗的大型娛樂設施。高雄在地數位內容業者智崴全球，與日本合作夥伴講談社、電通共同製作、經營的 hexaRide VR 體感遊樂設備，展示「攻殼機動隊」、「進擊的巨人」遊戲內容，也成為 DiverCity 最吸睛的遊樂設備。

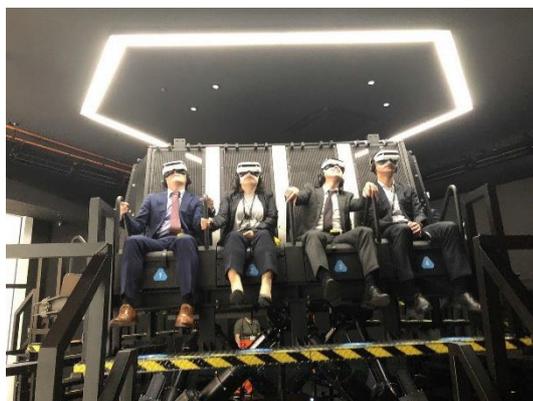
高港棧庫群後續規畫的大型娛樂設施，亦可結合高雄軟體科技園區在地業者，結合多元型態的體感娛樂設施，打造觀光客必訪的高雄特色景點。



展示親子互動投影技術



引進人氣排隊甜點吸引民眾排隊



hexaRide VR 體感遊樂設備展示數位內容



巨型鋼彈裝置物吸引民眾拍照

（五）小結

御台場是由填海造陸所產生的巨大人工島，作為「東京臨海副都心」的開發計畫。AQUA CiTY 台場是以「東京度假島」作為主題，讓遊客身處東京都市中心卻能感受到大海及藍天，位於臨海地區的大型複合購物中心。

藉由地標式建築，創造水岸新亮點，結合多元型態的體感娛樂設施，打造觀光客必訪的高雄特色景點，不僅塑造優美景觀，也提供新觀光景點，未來高雄港可透過地標式建築帶動地區整體發展。高雄港區臨水岸部分區公共開放空間融合國際水岸案例應依下列原則設計：

1. 應盡量面臨道路及水岸留設。
2. 應考慮能與現有公園、廣場或步道等銜接。
3. 應與鄰地留設之空地充分配合。
4. 應以集中留設為原則。

高雄港 1~10 號碼頭臨水線應留設至少 10~30 公尺寬之帶狀開放空間供公共設施使用，；惟未來之開發規劃設計有利於增進水岸活動強度，以及無礙於公共利益與通行之條件下，得經高雄市都市設計及土地使用開發審議委員會審議通過，調整開放空間區位及配置。為凸顯 1~22 號碼頭周邊主要動線之視覺軸線端點，本計畫區七賢路底設置臨水岸公共開放空間端景，端景設計應展現國際水岸景觀之整體意象。

四、國際觀光客複合型商業設施及商場

(一) 銀座 GINZA SIX

港口松坂屋銀座店母集團 J. Front Retailing，與開發六本木之丘「森大樓」的森大樓股份有限公司、日本著名地產開發商住友商事、L Real Estate 四家公司聯手推動，將松坂屋銀座店的原址與周邊的街區合併後，進行大型的再開發計畫。由於地址為銀座六丁目，因此該計畫定名為「GINZA SIX」。

規劃興建地下 6 樓、地上 13 樓的複合式大樓，其中地下 2 樓至 6 樓規劃為百貨店，7 樓以上為出租辦公室。地下 2 樓到地上 6 樓的超大型商場，匯集超過 240 家店舖，TSUTAYA 蔦屋書店，也是全新型態的旗艦大店。

位於銀座的 GINZA SIX 耶誕藝術陳列，與法國跨媒介藝術家 Nicolas Buffe 合作，於中庭挑空區製作全長 4 公尺「光芒小象」漂浮裝置藝術，帶領遊客進入童話故事般的體驗。

為講求環保，GINZA SIX 引進了多種環保設施，降低大樓能源的消耗，並且聘請植物學家以及園藝專家，在大樓的各處種植各類綠色植物，並且在頂樓規劃為大型屋頂花園，讓該大樓上班族與遊客能夠在此休憩，並將 GINZA SIX 打造為銀座綠建築。

新型態 GINZA SIX 欲成為日本與世界的目光焦點，而且企圖在 2020 年東京奧運時，吸引大量觀光客前來，位於一樓的觀光旅遊服務中心，正好提供訪日遊客，了解銀座地區相關資訊，並且為銀座的未來發展，塑造一個嶄新的模式。



銀座 GINZA SIX 與藝術家合作耶誕裝置



專櫃以透明展示台及搭配光影意象



專櫃以全銅材質打造櫃位設計



中庭挑空區「光芒小象」漂浮裝置藝術



以甜點作為下午茶餐廳主要意象



與品牌合作主題陳列道具



TSUTAYA 蔦屋書店結合星巴克咖啡



TSUTAYA 蔦屋書店新型態旗艦大店

(二) 日比谷東京中城 TOKYO MIDTOWN HIBIYA

東京中城由日本最大的地產業者—三井不動產公司規劃設計，是一座地下 5 層、地上 54 層的辦公大樓，高度為 248 公尺，為目前東京都內最高的建築物。前後花了 17 年溝通協調、3 年興建，共歷經 20 年才達到更新目標。東京中城規劃有大面積的公園綠地和六棟主要建築，是一座新型態的複合型「城市」。

高樓層「日比谷中央市場街」與百年歷史書店「有隣堂」聯手合作，結合選物、閱讀、生活等概念元素，猶如市鎮街角概念，讓商場樓層再現濃濃昭和風情。書店規劃以「書報亭」形式，結合書報雜誌銷售，販售咖啡及選物店，市場街內開放式的座位區，與多樣化餐飲選擇，呈現庶民生活的縮影。

2018 年 3 月新開幕的商業大樓日比谷 Midtown，聖誕燈飾主角為 8 米高的真實聖誕樹，以藍白色營造出宇宙主題，每 15 分鐘會配合音樂而變色，可欣賞到燈飾投影及燈飾秀的璀璨聖誕樹。



日比谷東京中城地下鐵連通空間



超人氣伴手禮商店販售當地特產



美食廣場匯集 8 家風格餐廳



美食廣場共食區座位設計



汽車品牌 LEXUS 推出複合式選品店



聖誕燈飾以藍白色營造宇宙主題



公共走道垂掛耶誕掛飾增加節慶氛圍



服務台位於 1F 大廳入口方便顧客諮詢



日比谷中央市場街以市鎮街角重現昭和風情



百年老字號書店「有隣堂」呈現書報攤概念



「一角」多樣化餐飲結合食堂和居酒屋風格



「一角」多樣化餐飲結合食堂和居酒屋風格



日常生活選物店販售明信片及生活食器



日常生活選物店販售綠植栽及花器



使用各式耶誕人偶製作藝術裝置



中庭挑空區域營造耶誕氛圍

(三) Caretta 汐留

一年一度的東京聖誕點燈活動，以 Caretta 汐留點燈活動最具人氣，延續迪士尼公主系列的動畫為發想，以熱門的《冰雪奇緣》與《魔髮奇緣》為主軸，搭配 25 萬顆閃耀的霓彩燈飾，感受燈飾、音樂、燈塔、色彩交織出來的夢境。



Caretta 汐留冬季燈光秀



利用中庭廣場打造燈光秀場地



以藍色燈海結合夜空，展現童話故事般的畫面

(四) 小結

為打造國際觀光客必訪的複合型商業設施，年底的東京大型商場皆會裝扮閃耀的霓彩燈飾，展現濃厚的佳節氣氛，讓旅客感受浪漫聖誕節氛圍，本次參訪的商業設施均有配合耶誕節慶主題的布置陳列，建議高雄港舊港區可與藝術家合作，規劃季節主題活動以及街區裝置藝術，吸引旅客到訪。

高雄港舊港區再開發計畫包含由蓬萊商港區及旗津、鼓山、鹽埕臨港舊城區，故可參照銀座 GINZA SIX 與周邊的街區結合的再開發計畫，並應用於生活街道之策略。

銀座的 GINZA SIX 耶誕藝術陳列，與法國跨媒介藝術家 Nicolas Buffe 合作，於中庭挑空區製作全長 4 公尺「光芒小象」漂浮裝置藝術，帶領遊客進入童話故事般的體驗。大廳一樓設有觀光旅遊服務中心，能夠方便了解銀座地區相關資訊。

2018 年 3 月新開幕的商業大樓日比谷 Midtown，聖誕燈飾主角為 8 米高的真實聖誕樹，以藍白色營造出宇宙主題，可欣賞到燈飾投影及燈飾秀的璀璨聖誕樹。Caretta 汐留耶誕燈飾則以搭配 25 萬顆閃耀的霓彩燈飾，感受燈飾、音樂、燈塔、色彩交織出來的夢境。

在規劃設計上，利用既定城市中心的結構，透過重新定位地區機能，發揮既有地區特色，為舊港區串連成一多樣化之定位型態。同時，為打造及提昇港區綠覆率，在規劃上依各區特色建立生活性綠廊，串接多樣性空間與生活情境，提升休閒及購物和高品質國際文化機能，以上皆是未來在歷史港區利用與新發展區之空間結構連結參考策略及準則。

建築設計準則上高雄港 1 至 10 號碼頭部分建議可朝向下列方式：

1. 建築設計時應考慮量體間的比例平衡及與原有棧庫群周邊建築物之高度關係，保留天際線及空間尺度的適宜性，豐富高雄市之都市景觀。
2. 整體材質色系走向，應與水岸良好景觀協調，以融合周邊環境氛圍。
3. 建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。
4. 建築申請案應考量建築物整體節能設計。

參、心得與建議

一、地標式建物結合大型裝置藝術，創造觀光亮點

舉凡關東地區的自立式電波塔「晴空塔」、日本最大的廣告公司電通的公司總部大樓「汐留 Caretta 展望台」、東京中城 六本木 TOKYO MIDTOWN 的「MIDTOWN CHRISTMAS」…等利用建築物本身，結合聖誕裝置藝術的地標特性，搭配節慶主題行銷，帶動社群媒體傳播效益，打造人氣指標。以棧庫群擁有的獨特天然景觀，輔以話題性行銷策略，將可創造指標性觀光亮點。

二、活化歷史建築，在文化與商業間取得平衡

古蹟再利用蔚為風潮，曾是橫濱港最重要的物流及關稅據點的「橫濱紅磚倉庫」是日本明治、大正時期的流傳下來磚造建築；保存與改建一部分舊東京中央郵局大樓、並結合新建的部分建造而成東京中央郵局「JP Tower KITTE」，融合了按過去風貌重現的舊東京中央郵局局長室、由日本郵局與東京大學經營的免費博物館-INTERMEDIATHEQUE 以及由現代建築大師隈研吾接手設計的複合商業空間。

如同棧貳庫，在保留歷史建物的外觀下展現出現代的新思維，也為舊建築賦予了全新的生命，一方面強調注入「新」生命，另一方面強調文化經濟學之文化產值與經濟效益並行，發揮更大潛能。

三、港灣型複合商場，結合水陸觀光資源，體驗水上風光

綜觀港灣型的商場，豐洲 LaLaport、台場水上巴士、橫濱紅磚倉庫及日比谷東京中城，可以利用各種水上交通工具，從水面角度欣賞各個知名的東京地標。

高港棧庫群的天然港濱環境，結合文化遊艇、旗津渡輪，或可開發更多水上觀光資源，提供更全面的水陸景點，串接多樣性空間，以多元的服務提升文化、休閒及購物機能。

四、開發限定版商品，創造兼具紀念價值的伴手禮

無論是地標型的「晴空塔」、老建築改造活化的「橫濱紅磚倉庫」或是 2018 年 3 月 29 日全新開幕的新地標「日比谷東京中城」，以其特定的建築型體或文化氛圍為設計圖騰的各式限定版商品，除了成功塑造其獨一無二的特殊紀念價值，更是挑選伴手禮的最佳選擇。

棧庫群的建築美學及內部空間的歷史脈絡俯拾皆是，從結構、外觀、桁架序列、牆壁上的標語…都是可以發展為限定商品的設計素材，無論是設計開發自製商品或是提供進駐廠商發展品牌限定商品，亦或是聯名紀念贈品，不僅增加收集樂趣或收藏價值，更是別具意義的伴手禮最佳選擇。