

# 高雄港區土地開發股份有限公司出國報告

(出國類別：考察)

## 泰國曼谷商業空間及倉庫活化考察

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

林昭廷 副理代理經理

盧聖巧 主任

楊政勳 管理師

謝莉文 管理師

派赴國家/地區：泰國曼谷

出國期間：108年12月02日至12月07日

報告日期：109年01月10日



## 行政院及所屬各機關出國報告提要

出國報告書名稱：曼谷商業空間及倉庫活化考察

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/楊政勳/07-5319000#1113

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/07-5319000#1110

林昭廷/高雄港區土地開發股份有限公司/副理代理經理/07-5319000#1117

盧聖巧/高雄港區土地開發股份有限公司/主任/07-5319000#1102

謝莉文/高雄港區土地開發股份有限公司/管理師/07-5319000#1123

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：108.12.02~108.12.07

出國地區：泰國曼谷 報告日期：109.01.10

分類號/目：交通建設/休閒觀光 關鍵詞：港區開發、舊建築活化、水岸觀光、購物中心



## 摘要

本公司為進行高雄港舊港區碼頭後線土地及大港橋周邊區域之棧倉庫群之開發、再造及招商，本次計畫出國至泰國曼谷進行大型商業空間設施及倉庫考察，藉由考察當地大型商業空間規劃及營運模式，以及老舊倉庫活化型態的多元性，以利後續高雄港區棧倉庫群的經營方向擬定。本次出國參訪泰國曼谷商業空間及倉庫活化考察，並就百貨與購物中心行程、建物活化行程、水岸複合設施及市集行程、旅館及文創中心行程等，學習曼谷有關潮流設計、大型商場、購物中心、結合水岸開發項目的實踐經驗與成果。

首先，百貨與購物中心行程可了解營業環境及櫃位招商對象，有助於未來本公司自營場域之營運管理及招商規劃。再者，建物活化行程可借鏡其建物保存手法，以及其引入之廠商類別及經營型態，未來亦可作為目前本公司規劃中的最大活化棧庫群之參考。緊接著，水岸複合設施及市集行程可作為本公司於今年底引進歐美主題「JETS 嘉年華」之營運模式參考。最後，旅館及文創中心行程則可瞭解舊有建物改造為設計旅店之空間規劃及場域營造方式，以及如何將文創設計轉化為商品銷售型態，進而創造實質經濟效益之經營模式。

借鏡舊建物改造設計旅店成功案例之空間規劃設計手法，評選出原高雄港務局候工室最優投資廠商。中長期高雄港原第二、三辦公廳辦公室空間的遷移與釋出，可結合駁二藝術特區設計能量，將部分空間轉型發展為文創產業聚落。整合城市開放空間系統布局，創造連續性的人行徒步空間及創造重要都市綠園道，成為城市活動的核心軸帶。地標式建物結合大型裝置藝術，在各個重要節慶檔期，打造主題性裝置藝術，輔以話題性行銷策略，將可創造指標性觀光亮點。而既有建物活化轉型，應利用說故事的手法，訴說過往的歷史風華，創造高雄港區自明性與話題性。



# 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
(一) 行程選擇規劃重點.....	2
(二) 考察行程.....	3
貳、內容重點.....	4
一、百貨與購物中心行程.....	4
(一) 景點簡介或開發項目的特色.....	4
1. 東南亞最大綜合商城 ICON SIAM.....	4
2. 曼谷在地人也愛逛的平價購物中心 MBK 購物中心.....	5
3. 逛百貨像在環遊世界的航站百貨公司 Terminal21.....	6
4. 頂級時尚奢華的六星級百貨 Central Embassy 百貨公司.....	7
5. 亞洲第二大購物中心 Central World(尚泰世界購物中心).....	8
6. 地鐵共構的 Central Plaza Grand Rama9 中央百貨.....	9
7. 泰國首家精品暢貨中心 Central Village Outlet.....	10
8. SiamCenter(暹羅潮流中心百貨)、SiamParagon(暹羅百麗宮)、 SiamSquare(暹羅廣場)、SiamDiscovery(暹羅探索).....	11
9. 宛如置身熱帶雨林的 TheEmQuartier 百貨公司.....	12
10. 設有 24 小時營業的新商場 SanYanMitrTown(山燕生活商場).....	13
(二) 小結.....	14
二、建物活化行程.....	15
(一) 景點簡介或開發項目的特色.....	15
1. 舊倉庫活化工作、餐飲與零售空間：Warehouse30.....	15
2. 傳統碼頭與信仰中心：火船廊 (Lhong 1919).....	17
3. 歷史的舊倉庫複合式園區 The Jam Factory.....	19
(二) 小結.....	21
三、水岸複合設施及市集行程.....	22
(一) 景點簡介或開發項目的特色.....	22
1. 舊碼頭倉庫活化：河濱碼頭夜市 (Asiatique).....	22
2. 曼谷最大成衣批發中心：水門市場.....	25
3. 大型季節市集：恰圖恰週末市集 Chatuchak Weekend Market 及周邊 主題商圈與期間限定市集.....	27
4. 瑪哈拉碼頭文青市集 (Tha Maharaj).....	29
5. 暹羅狂歡節遊樂場 (Siam Carnival Funfair).....	31
(二) 小結.....	33

四、旅館及文創中心行程.....	35
(一) 景點簡介或開發項目的特色.....	35
1. 王子劇院遺產住宿酒店.....	35
2. 點亮曼谷飯店&曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Hotel & Residence) ....	38
3. TCDC 泰國創意設計中心.....	40
4. BACC 曼谷藝術文化中心.....	42
5. the COMMONS .....	43
(二) 小結.....	45
<b>肆、建議.....</b>	<b>47</b>
一、借鏡舊建物改造設計旅店成功案例之空間規劃設計手法，評選出原高雄港務局候工室最優投資廠商 .....	47
二、結合駁二藝術特區設計能量，將部分空間轉型發展為文創產業聚落.....	48
三、整合城市開放空間系統布局，創造連續性的人行徒步空間及創造重要都市綠園道，成為城市活動的核心軸帶 .....	49
四、地標式建物結合大型裝置藝術，創造觀光亮點.....	50
五、結合水陸觀光資源，體驗水上風光.....	51
六、既有建物活化轉型，利用說故事的手法，訴說過往的歷史風華，創造高雄港區自明性與話題性 .....	52



# 壹、任務範圍

## 一、考察目的

高雄市為南部最大都市，也是擁有海空雙港的直轄市，高雄市政府近年積極推動高雄多功能經貿園區特定區轉型亞洲新灣區計畫，包括建設環繞灣區的高雄環狀輕軌、高雄展覽館、高雄市立圖書館總館，以及正在興建並分期完工之高雄流行音樂中心、旅運中心、市圖總館第二期 BOT 案等，希望將亞洲新灣區打造為全台灣最亮眼的亞洲海港門戶。然，本公司以活化高雄港水岸發展為目標，協助臺灣港務股份有限公司將高雄港 1 至 21 號碼頭後線土地轉型為具備商業、購物、餐飲、休閒與娛樂機能的高附加價值營運特區，進行相關碼頭後線土地開發，與市府共創亞灣願景，活絡地方經濟。

本公司為進行高雄港舊港區碼頭後線土地及大港橋周邊區域之棧倉庫群之開發、再造及招商，本次計畫出國至泰國曼谷進行大型商業空間設施及倉庫考察，藉由考察當地大型商業空間規劃及營運模式，以及老舊倉庫活化型態的多元性，以利後續高雄港區棧倉庫群及相關土地招商標的之經營方向擬定。

首先，透過大型商業空間之參訪，可了解營業環境及櫃位招商對象，有助於未來本公司自營場域之營運管理及招商規劃；其次，考察舊建物活化之行程安排，可借鏡其建物保存手法，以及其引入之廠商類別及經營型態，未來亦可作為目前本公司規劃中的最大活化棧庫群品牌招商之參考；再次之，水岸複合設施及市集的參訪，可作為本公司於今年底引進歐美主題「JETS 嘉年華」之營運模式參考；最後，旅館及文創中心之參訪，則可瞭解舊有建物改造為設計旅店之空間規劃及場域營造方式，以及如何將文創設計轉化為商品銷售型態，進而創造實質經濟效益之經營模式。

本次參訪除進行商業環境及遊憩空間考察外，另安排拜會交通部觀光局駐泰國台北經濟文化辦事處，藉由了解目前泰國觀光旅遊現況及泰國民眾來台旅遊的行程規劃安排重點，可作為本公司未來營運場域之行銷規劃參考。

## 二、行程選擇規劃與考察行程

### (一) 行程選擇規劃重點

可分為百貨與購物中心、建物活化、水岸複合設施及市集、旅館及文創中心等四大類。本次百貨與購物中心參訪行程規劃有傳統的百貨商場及複合式經營的百貨商場，藉由百貨商場參訪過程中，可以看出其不同的空間規劃及業種配置，可作為本公司自營商場經營的借鏡。建物活化行程則著重如何透過既有倉庫及建物活化方式，思考如何讓舊建物在經過整修建後，引入不同的使用方式創造出建物的新生命；水岸複合設施及市集的參訪則是考察在港灣碼頭空間如何藉由場域規劃及設施引入以強化休憩機能，以及藉由市集活動辦理引入人潮；旅館及文創中心之參訪則是可以作為候工室招標的廠商規劃內容評審參考，以及如何結合文化創意能量，分期分區發展出港區獨有的商業遊憩模式。

本次參訪除進行上述商業設施及場域空間的考察外，另外安排拜會交通部觀光局駐泰國台北經濟文化辦事處，本次拜會辦事處巫宗霖主任除了解目前泰國觀光旅遊現況及泰國民眾來台旅遊的行程規劃安排重點，交流過程中介紹本公司目前經營標的營運現況，另外，亦說明招商標的及相關招商規劃進程，巫主任表示若有需求，可協助將棧貳庫之觀光旅遊資訊藉由交通部觀光局曼谷辦事處之網路平台進行發送，未來若有合適標的需進行引商投資，可提供曼谷場地辦理招商說明會，並代為邀約投資廠商，協助本公司進行國外招商作業。會中並對本公司於今年底即將辦理之嘉年華活動提出相關建議，並針對本公司考察重點提供本公司參訪團合適考察標的「暹羅狂歡節遊樂場 Siam Carnival Funfair」，會中雙方交流熱絡且收穫頗豐。



駐泰國台北經濟文化辦事處



駐泰國台北經濟文化辦事處巫宗霖主任合影

## (二) 考察行程

日期	星期	行程	備註
12/2	一	去程	高雄→曼谷
		Asiatique 河濱碼頭夜市	曼谷
12/3	二	1. 王子劇院遺產住宿酒店 2. TCDC 泰國創意設計中心 3. Warehouse30 4. Lhong 1919 火船廊 5. The Jam Factory 6. ICON SIAM	曼谷
12/4	三	1. BACC 曼谷藝術文化中心 2. 水門市場 3. 恰圖市集 4. 營地跳蚤市集 The Camp Vintage Flea Market 5. MBK 購物中心	曼谷
12/5	四	1. 曼谷里特公寓 LiT Bangkok Residence 2. The EmQuartier 百貨公司 3. 航站百貨公司 Terminal 21 4. Central Embassy 百貨公司(Open House) 5. 尚泰世界購物中心 Central World 6. 暹羅潮流中心百貨 Siam Center、暹羅百麗宮 Siam Paragon、暹羅廣場 Siam Square、暹羅探索 Siam Discovery	曼谷
12/6	五	1. 交通部觀光局曼谷辦事處拜會 2. 山燕生活商場 SanYan Mitrtown 3. 瑪哈拉碼頭文青市集 Tha Maharaj 4. 中央百貨 Central Plaza Grand Rama9 5. 暹羅狂歡節遊樂場 Siam Carnival Funfair	曼谷
12/7	六	1. the COMMONS 2. Central Village Outlet	曼谷
		回程	曼谷→高雄

## 貳、內容重點

### 一、百貨與購物中心行程

泰國的百貨商場或購物中心，除了大型之外，在空間設計及話題創造上，亦有其獨到之處。根據貿協全球資訊網針對泰國市場環境分析，泰國是東協時國中第二大經濟體，在市場消費特性方面，泰國主要城市零售通路經營模式已非常成熟。曼谷為國人口最多的城市，更是亞洲的商業樞紐之一，而且零售市場發展興旺，是國際觀光客首選的購物勝地。在零售通路結構方面，泰國銷售通路已十分現代化，市場主要由 The Mall Group 與 Central Retail 兩大零售集團掌控，The Mall 集團旗下大型百貨公司如 Siam Paragon、Emporium、EMQuartier；Central Retail 集團旗下則有大型購物中心如 Central World，以及百貨公司 Central DepartmentStore、Central Embassy、CentralVillageOutlet 以及 Robinson 等。

此次考察行程安排除上述兩大集團旗下百貨、商場外，並納入最新、最具話題與指標性景點，如 ICONSIAM、SanYanMitrTown 等，茲就行程及景點進行景點簡介或開發項目的特色分析如下。

#### (一) 景點簡介或開發項目的特色

##### 1. 東南亞最大綜合商城 ICON SIAM

ICONSIAM 斥資超過 540 億泰銖，結合由暹羅百貨集團 Siam Piwat、泰國首富正大集團，加上專營房地產開發的 MQDC 共同開發的豪華級綜合型百貨商場。最大的亮點是將水上市場搬到室內，集結傳統泰式小吃、文化特色與節慶，打造曼谷七大奇景。此外，泰國第一家「暹羅高島屋購物中心」(SIAM Takashimaya)及泰國首家 Apple Store 蘋果旗艦店的進駐，讓 ICONSIAM 自 2018 年 11 月開幕後，話題不斷，成為泰國觀光旅遊必到之處。



ICONSIAM 全景





融合泰國文化特色的裝潢



泰國水上市集直接在購物中心內呈現



泰國最有特色的水上市場



泰國首家 Apple Store 蘋果旗艦店

## 2. 曼谷在地人也愛逛的平價購物中心 MBK 購物中心

在 1985 年開幕時，曾經是亞洲最大的商場。位於 National Stadium(國立體育館站)4 號出口，緊鄰曼谷藝術文化中心及 Siam 站的百貨群，MBK Center 囊括成衣、3C 商品、包包...物美價廉又在地化的特色，是曼谷居民最愛的購物中心之一。



MBK 購物中心入口



MBK 樓層樣貌



百貨內有泰皇照片

### 3. 逛百貨像在環遊世界的航站百貨公司 Terminal21

Terminal 21 百貨公司以環遊世界的造型出名，各樓層設計以一個國家城市為主題，從整體公裝設計，乃至於品牌、商品規劃，皆以該城市特色為主，並打造適合拍照的景點裝置。自 2011 年 10 月開幕以來，一直是泰國百貨業的特色百貨代表之一。



4F、5F 舊金山主題，金門大橋貫穿



2F 層 樓層主題：倫敦地鐵



購物中心以各國風情為主題



36 米長的航站式手扶梯



電梯口以登機門為造型



#### 4. 頂級時尚奢華的六星級百貨 Central Embassy 百貨公司

2014 年開幕的 Central Embassy 是使用英國駐泰國大使館釋出的用地興建，以頂級時尚奢華為主要訴求，在泰國百貨界有「六星級百貨」、「貴婦百貨」等稱號。空間設計上呈現現代感的流線堆疊與傳統寺廟的「天圓地方」元素的建築綜合體。其中 6F 號稱曼谷版蔦屋書店「Open House at Central Embassy」室內使用大量的木質建材，帶有日式風格的感覺，亦是一大賣點。



地標指引



館內指標



以頂級時尚奢華為主要定位訴求



曼谷版蔦屋書店(open house)



日式風格空間設計

## 5. 亞洲第二大購物中心 Central World(尚泰世界購物中心)

Central World 百貨城是由 3 個百貨組合而成，彼此相連：Zen 百貨、世貿中心(Central world plaza)、伊勢丹百貨(iSETAN)，擁有號稱曼谷最大百貨戶外活動廣場，也是曼谷節慶活動，如潑水節、聖誕節、跨年倒數等節慶活動的主要舉辦場地。



Central World 外觀



Central World 外觀加上節慶地標裝飾



擁有星巴克經典的複合門市



戶外是曼谷節慶活動主要舉辦場地



立體連通捷運是曼谷的基本設施



明亮亦簡約的大廳風格



## 6. 地鐵共構的 Central Plaza Grand Rama9 中央百貨

Central Plaza Grand Rama9 中央百貨是泰國的百貨公司龍頭--Central 集團在 2011 年 12 月底所開設的購物中心，坐落於地鐵站 Phra Rama9 站與住宅生活區的交會處，充份體現「Work & Play」的精神標語是曼谷地鐵唯一能由地下步道直通的百貨，並可透過不同的梯廳區分辦公大樓與購物中心商場，並結合戶外大型遊樂園季節活動，帶動商圈人潮聚集，擴大行銷活動效益。



百貨內裝及



泰國最大複合式書店



書店中



地鐵站與住宅區的交會處



百貨內裝



## 7. 泰國首家精品暢貨中心 Central Village Outlet

Central Village Outlet 在 2019 年 8 月底開始試營運，佔地約 40,000 平方公尺，依據官方資料顯示，目前約有 200 多個品牌進駐，其中包含 130 家以上的國際精品品牌。Central Village 被劃分成五個區域，分別是 Royal Village 皇家村、Clay Village 陶土村、Weaver Village 紡織村、Wooden Village 木藝村和 Metal Village 金屬村。在指標指引上，與園區內街道家具的設置皆相當用心且細心，使遊客不至於園區內迷路或找不到櫃位資訊，值得學習及參考。



Food Village 內部空間



Central Village Outlet 入口



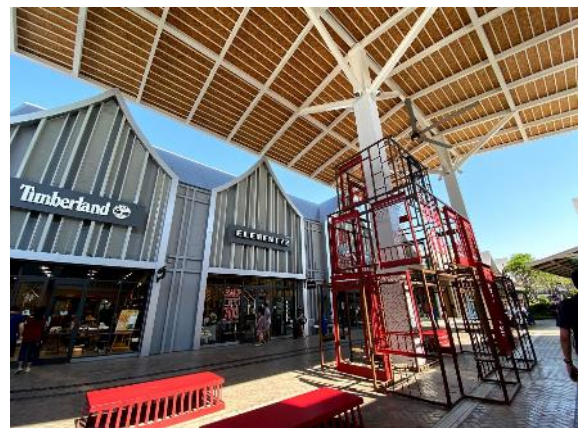
清楚的分區與指標



明確的指標系統



指標系統分顏色分區



設有半戶外的遮蔭空間



## 8. SiamCenter(暹羅潮流中心百貨)、SiamParagon(暹羅百麗宮)、SiamSquare(暹羅廣場)、SiamDiscovery(暹羅探索)

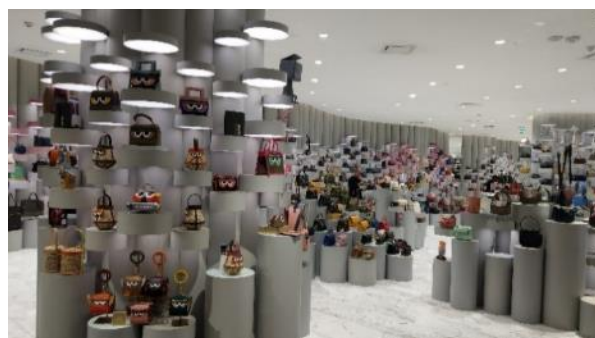
暹羅商圈集結了 The Mall 集團旗下的多家各具色的百貨商場與購物中心，Siam Center(暹羅潮流中心百貨)與 Siam Discovery(暹羅探索)是一座雙胞胎的購物中心，建於 1973 年，屬曼谷的第一批購物商場。1995 年發生火災後，近期被改裝成魔幻玻璃盒的外觀，是泰國最潮的百貨代表。

Siam Discovery 邀請了日本知名設計師佐藤才才キ (Nendo 創辦人) 來擔任建築與室內設計的顧問，於 2016 年強勢回歸後，橫掃零售和購物中心開發領域的全球三大知名獎項，成為科技、時尚、創意與藝術的新銳設計中心。男性專屬樓層區域的規劃，亦是重要特色之一。

Siam Paragon 是泰國相當知名的貴婦百貨，其中地下室號稱為東南亞地區最大的水族館，佔地 10,000 平方尺，總共 30,000 多隻、400 多種海洋生物，並設有水底漫步表演，是親子聖地。



Siam Center 外觀



Siam Discovery 內部櫃位設計



Siam Discovery 外觀



## 9. 宛如置身熱帶雨林的 TheEmQuartier 百貨公司

The EmQuartier 百貨串連了 The Helix、The Class、The Waterfall Quartier 三棟各有特色的建築，整棟貫穿的植栽瀑布、3,000 平方米的空中花園、螺旋式的動線、貫穿 3 層樓高的 360 度扭曲螢幕，時尚又充滿綠意，有如一座空中森林花園的大型購物商場。

其中最值得本次參訪之參考，就是新型的百貨商圈皆非僅以單一百貨公司組成，而是搭配捷運與地面的立體連通、辦公大樓組成及主題美食街來打造，主要目的就是讓百貨公司能有基本的商務消費客群，並著重於對外視野的落地窗來營造非去不可的概念。



整棟貫穿的植栽瀑布



螺旋式的動線



各棟之間廊道設計



360 度扭曲螢幕

## 10.設有 24 小時營業的新商場 SanYanMitrTown(山燕生活商場)

Rama 4 地區新地標山燕生活商場在 2019 年 9 月 20 日開幕，位於曼谷地鐵 Samyan 山燕站，相較於一些知名或老字號的百貨商場，以貼近生活的親民平價路線。其大廳配置就是以共享友好型社區，推行新的城市生活方式，並活化 Rama 4 一帶，為此區上班族、學生提供娛樂休閒場域，預計每日至少迎接 25,000 至 30,000 人次。概念為結合「城市生活性圖書館」(The Living Library)、「飲食圖書館」(The Eating Library)、「學習圖書館」(The Learning Library)概念，打造融合生活與商業機能的複合式商場，部分餐廳、區域更 24 小時全天候開放。

複合多元式的商場、辦公、美食街與空中花園，已經是曼谷最新的商業開發類型。其中商業區樓地板面積超過 36,000 平方公尺，佔整體樓地板 30%，總共 6 樓。其中 B1-4 層是品牌零售區，5 樓是 5,000 平方米的多功能廳，包括大型屋頂室外花園。住宅區則由 516 個 TRIPLEY RESIDENCE 公寓單元組成，樓高 33 層，佔整體樓地板的 15%。同時開放的還有包含 102 個房間的 TRIPLEY HOTEL 酒店。辦公區包括樓高 31 層的辦公大樓，開發智能系統與大樓中的各種設備連接，預計每日將有 5,000 多名用戶，目前出租區域達 60%。



前往商場的通道



親民平價路線



美食區



具特色的文青品牌



## （二）小結

曼谷是國際間享譽盛名的購物天堂，近幾十年來快速的經濟與都市發展，使得百貨公司及購物中心隨處可見，又因交通便利容易到達、品牌眾多、集合多項生活中所需之服務、室內空調環境供人暫時躲避酷熱天氣等等原因，它們不僅深獲遊客的青睞，也是當地人日常生活中不可或缺的一環。

然而，若站在設計建築立場來看，更值得一提的是，它們扮演著曼谷市內相當缺乏的「公共空間」此一重要角色：不論是逛街消費，還是只想吹吹冷氣走走，它們都張開雙臂歡迎大眾前來，其內寬敞的走道上還貼心的設有座位或咖啡甜點店，供訪客歇腳休息，有些百貨公司內甚至還有狗公園、兒童堆沙遊戲區等，提供多元化的休閒體驗。

綜觀本次所參訪之百貨、購物中心，可發現泰國百貨業者在商場定位、空間設計、動線規劃及場景打造等層面，均投注相當的規劃，將整體空間場域打造成各具特色的打卡景點，在裝潢和佈置上各具巧思，無論是超誇張、超豪華、裝潢主題性、品牌豐富度與創新設計，並不斷創造在網路上討論聲量，造就一個比一個強的逛街購物商場，本公司未來自行經營或招商的既有場域空間雖非像曼谷的百貨商場及購物中心有如此大的規模，但是可以參考其商場定位、空間設計、動線規劃及場景打造等手法，將 1-10 號碼頭棧庫群結合大型裝置藝術及主題規劃，型塑高雄港區之獨特魅力，吸引在地居民或觀光客來訪與消費。

## 二、建物活化行程

### (一) 景點簡介或開發項目的特色

#### 1. 舊倉庫活化工作、餐飲與零售空間：Warehouse30

泰國在第二次世界大戰期間，將湄南河岸 BangRak 縣車水馬龍的石龍軍路第 30 巷地段，提供給日軍作為彈藥場，二戰結束之後，這 7 個倉庫無人問津，變成廢墟。廢棄貨倉庫本身是鐵皮屋，有著復古的磚紅色外牆，具有天生粗曠的工業風底子，另外也是具有大量的綠色植物、原木為骨、木板和鐵皮牆、鐵皮為頂的建築。



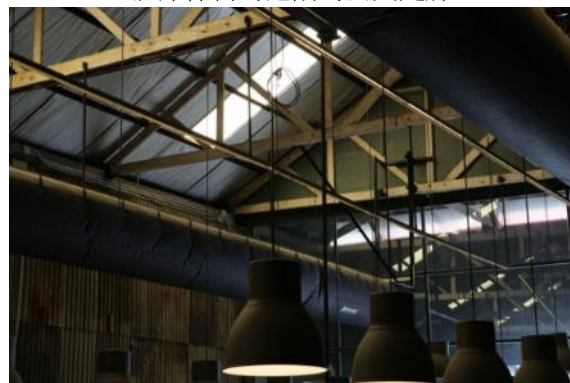
倉庫招牌設計簡潔並融合周邊壁畫



倉庫保留可遮蔭的公共走廊



倉庫外觀及戶外步行空間



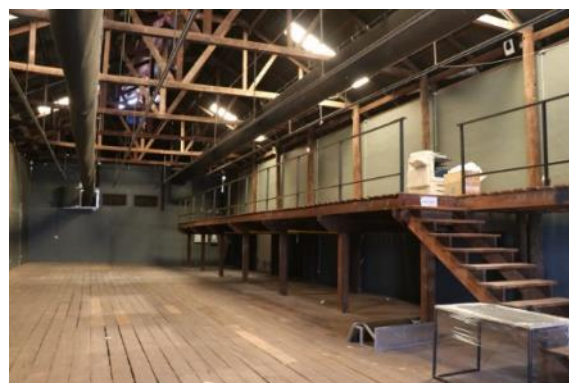
倉庫天花板的鋼架

Warehouse30 在 2017 年改建成最時尚的文創空間，這裡的設計風格融合新舊元素，在保留時代特徵的前提下，只以裝潢為主，讓現代感十足的陳設，與粗曠的建築風格形成視覺上的反差。裡面進駐了多種不同性質的品牌，是一個“創意社區綜合體”，設有放映室、書店、唱片店、花攤、有機市場、咖啡館和服裝店。每個空間均以主題稍作區隔，且倉庫間都是相通的，方便消費者進行選礦，不同的品牌在這個空間各自展現魅力。倉庫後段則是共用工作室和

活動區域，具有多功能的活動空間，藉由放映數位元作品、開設瑜珈課程及一系列藝文活動，鼓勵旅人和本地人利用來進行文創的活動。



二手商店



共用工作室



整體倉庫通透



餐廳的開放式設計



餐廳長桌創造明亮且通用的彈性空間

1-10 號碼頭倉棧庫群若可以將每個倉棧庫賦予不同主題性，引入不同的商業消費與體驗休閒模式，讓建物藉由多功能的活動空間吸引不同屬性的民眾與遊客到訪。



## 2. 傳統碼頭與信仰中心：火船廊（Lhong 1919）

廊 1919 位於昭披耶河的西岸碼頭，在拉瑪四世時代，由當時的中國商人陳慈鬻所代表的陳氏「鬻利」家族依碼頭興建碾米場與倉庫，開始了蒸氣船貨運貿易，蒸氣船又稱為火輪船，因此該碼頭又有「火船廊」之稱，透過貿易的方式將泰國的米運送到它地，再將絲綢與茶葉運來曼谷，由於當時的華人為求每次出海的平安保佑，所以在此地興建信仰中心媽祖廟。



斑駁的牆面保有歷史痕跡



建物門廊

1919 年第一次世界大戰結束，陳慈鬻次子陳立梅為首的鬻利家族買下這塊原本是向親王承租的佔地 6,800 平方米土地，跟原本的鬻利故居緊鄰，主要用來作為倉庫、鬻利家族工人的居住地。因為船運技術的改變，火船廊作為貨物碼頭的功能逐漸消失，再加上年久失修，過去的老員工住在這房子也不安全，因此鬻利家族在開始了翻新的計畫。鬻利家族決定調整修繕計畫，最大限度地保留這些珍貴的歷史遺跡，內部共有 5 座兩層樓老式磚牆建築物和 2 組聯排式倉庫，為開口向著昭披耶河的 U 字形建築群。



中庭開放空間植栽綠化



修繕後的木製樓梯

基本上，整個園區就是一座大型的華人三合院，二樓正廳聚寶堂供奉著大家最熟悉的天后聖母媽祖，實際仍有許多泰國當地華人子弟還會來這參拜，上面還有一個「惠此中國」四個大字的匾額，落款是清光緒庚寅年間，由當時的朝廷重臣張之洞所寫。媽祖廟旁邊兩側的一樓迴廊有著許多藝品小店與泰國當地設計品牌，還有許多中國風的文物。



復舊如舊的空間



火船廊(Lhong 1919)CI 意象



室內展售空間(服飾及手工小物)



室內展售空間(香氛)

LHONG 1919 在許多外圍的牆面不只有著歷史感，還有許多特別的壁畫，這都是後來繪上去的創作藝術，跟園區相輔而成的感覺，不衝突有著中國風的美感。當台灣不斷追求表面的文創，泰國已將文化與創意融入生活，很難去想像在文化創意園區內真的有一間實際運作的媽祖廟， LHONG 1919 卻從新舊融合間做了一個很漂亮的示範。1-10 號碼頭的倉庫群保留作為港埠使用的歷史痕跡，未來可以透過文化創意的手法進行保留與規劃，讓新與舊透過設計方式創造出屬於高港的風華再現。



### 3. 歷史的舊倉庫複合式園區 The Jam Factory

The jam factory 是一棟棟舊倉庫連成的區域，由泰國知名的建築大師 Duangrit Bunnag 所一手打造的，他因為原本的事務所漸漸不敷使用，在昭披耶河的西岸找到了幾間有幾十年歷史的舊倉庫，並重新改建後，形成了一個兼具傢俱賣場、咖啡廳、書店、藝文展館、辦公室和餐廳的複合式園區。在改建的過程中，周圍環境不斷地提供他創作上的靈感，思考著「如何與四周環境共存」帶些即興意味的設計像爵士樂里的 Jam Session（意思為在樂手們沒有事先排練的情形之下，在一段固定的樂曲和聲里所進行的即興演奏），這片園區也因此有了這樣的命名。



倉庫外觀



庭園空間

在第一棟倉庫後方是個四四方方的庭園，翠綠而修剪整齊的草坪散發著寧靜安詳的氣氛，旁邊幾棵高大而又有造型的大樹讓整個空間顯得生意盎然，庭園一旁則是個簡單的展示廳，會不定期展出些藝術家的作品，這個庭園也常用來做些藝文活動。過了中央庭園後是第二棟倉庫，這就是 Duangrit Bunnag 大師的辦公室。接著來到第三棟舊倉庫改建的餐廳，餐廳的主結構仍保持著舊倉庫的樣貌，斑駁的磚牆點綴著綠色的植栽和照片，挑高的空間配上透明的天花板，讓光線能自然地灑入餐廳內的空間，給人以明亮的空間感。建築師 Duangrit Bunnag 的作品風格一向以簡單有力的線條著稱。這幾棟倉庫廠房的外觀大致以黑白兩色為主，搭配鋼鐵與玻璃等材料，建築整體讓人感覺簡潔利落、富有現代感。



咖啡廳



家具及文創小物

改造舊建築的最大挑戰，在於如何融合新舊，如何在賦予它們新生命的同時，又保存了它們的老靈魂。

建築師在其他棟廠房倉庫，分別規劃設立了對外開放的書店／咖啡店，和自家家具品牌展場、藝術展覽空間。咖啡店戶外用餐座位面前的大草坪保留了當年的大樹，綠意盎然的草地和陳年老樹增添了不少生氣。除了硬體、環境外，**The Jam Factory** 也有出版介紹文化、流行新資的同名免費雜誌給大眾取閱。這裡每個月的最後一個周末還會舉行市集，讓創意人分享設計靈感。

在改造的過程中，這些老舊廠房倉庫被刻意保留，不做過多的修繕。牆面上不敵時間摧殘所露出的紅磚，或是生鏽的鐵門等，讓遊客們能靜聽著舊廠區述說著她們的風華歲月。而內部開放式空間也呈現出了原有的樸實設計。〈**The Jam Factory**〉為事務所的創意發想中心，多功能的空間設計更帶來了無窮的活力感。空間中原本恬靜和樸實的設計，配合寬闊無壓力的空間規劃與不過於商業化的氛圍，這是一處真正能讓人輕鬆走進並體驗平靜與專注之地。

**The Jam Factory** 作為多元用途的開放性空間，其簡潔與流暢的空間設計同時也解決了當地氣候所產生的炙熱環境問題，而 1-10 號碼頭位於港區且高雄的天候又較為炙熱，未來可借鏡 **The Jam Factory** 多元用途的開放性空間的規劃手法，打造倉棧庫群成為讓人可以放鬆的休憩空間。

## (二) 小結

曼谷，是個兼具古老氣息與現代風情的東方大城，穿梭在充滿生命力的大街小巷中，處處可見創意的美學與令人驚豔的大膽用色，和近幾年迅速竄起的當地年輕建築師們精采且得獎連連的作品，呈現出符合當地氣候的綠建築設計理念與原有自由自在的生活態度。這樣的曼谷讓我們一再驚訝，打破刻板印象中的曼谷，強烈感受到屬於曼谷的創意美學。

高雄港區棧庫群目前亦有規劃活化舊建築倉庫群成為觀光文創園區，可借鏡泰國建築師 Duangrit Bunnag 和團隊 DBALP 對昭披耶河兩岸劃為「創意區」之構想，透過餐廳、酒吧、酒店、藝術畫廊等記錄區域內建築物的過去、現在和未來。另外，建築師在場域規劃過程中更有考量到「如何儘量減少建築物周圍熱對流的產生」，而在建築四周種植綠樹與植被、創造出陰涼處就是能減少熱對流的方式之一，這樣的設計手法其實也是從建築物周圍生態環境的觀察來進行規劃，1-10 號碼頭倉棧庫群未來的建築設計中應該也可以納入這樣的設計考量。

### 三、水岸複合設施及市集行程

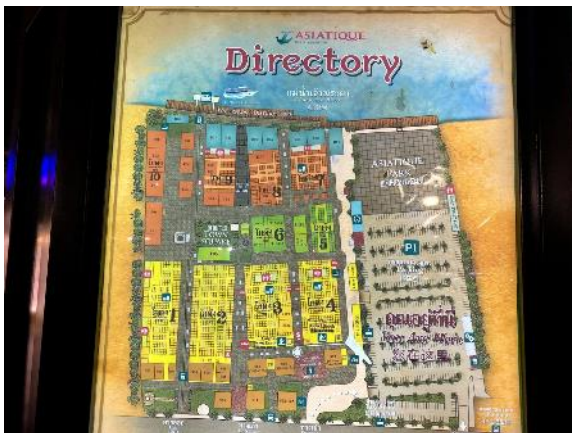
本次參訪泰國曼谷水岸複合設施及市集行程包括 Asiatique 河濱碼頭夜市、水門市場、恰圖市集、CHANG CHUI 飛機市集、Tha Maharaj(瑪哈拉碼頭文青市集)、Siam Carnival Funfair(暹羅狂歡節遊樂場)等，茲就上述行程及景點進行景點簡介或開發項目的特色分析。

#### (一) 景點簡介或開發項目的特色

##### 1. 舊碼頭倉庫活化：河濱碼頭夜市（Asiatique）

Asiatique 河濱碼頭夜市，是從一個十九世紀建立的古老貿易碼頭改建而成，此處的碼頭是當時全泰國最大的國際貿易港口，由泰國五世皇朱拉隆功國王（Chulalongkorn），延請丹麥的工程師建造，之於泰國，這個肩負著東西貿易交流的國際碼頭，開啟促進泰國經濟繁榮。

佔地約有 30,000 坪，除了把原本的碼頭和舊倉庫樣貌保留下來之外，新建築主題區與舊倉庫融合重新設計包裝後，透過免費的水上接駁及陸運接駁搖身一變成為集合吃喝玩樂於一身的觀光夜市，不但把原本的碼頭賦予了新的生命，吸引了人潮，也讓這個老城區注入了新的活力。裡面有超過 1500 間的商店、40 間餐廳，還有劇場和電影院、摩天輪、旋轉木馬等娛樂設施，這些商家、美食和娛樂場域，則分別安置在碼頭上的原本舊有的十個大型倉庫裡面。



規劃四大主題區並有完善公共設施



區內保留鐵道紋理並設置安全欄杆



Asiatique 河濱碼頭夜市的十個大型倉庫，規劃為四大主題區，包括石龍軍路區(CHAREONKRUNG District)、市鎮廣場區(TOWN SQUARE District)、工廠區(FACTORY District)及河濱區(WATERFRONT District)等。

### (1) 石龍軍路區 (CHAREONKRUNG District)

碼頭裡的一到四號倉庫，都屬於石龍軍路區。

石龍軍路區裡面，就有將近 1000 多間的商店，包含流行時尚、藝術品、獨立設計師品牌、手工藝、飾品等等，除此外，還規劃大型劇場，上演著泰國著名的 Calypso 秀、熱血刺激的泰拳秀等。

### (2) 市鎮廣場區 (TOWN SQUARE District)

此區是一個很寬敞舒適的造景花園，圍繞在 Town Square 市鎮廣場區的，是很多個很有個性的小商店、小吃攤，異國餐廳和酒吧也不少，同時這個小廣場也經常會有一些知名品牌舉辦的行銷活動。這次行程因接近耶誕季節，因此造景皆以耶誕裝飾為主題，搭配各類現場表演，並整齊的擺放各式攤位及表演舞台區，讓到訪的遊客都能感受到濃濃的季節氛圍，是我們港區在做季節活動可加以參考的方式。



石龍軍路區非常的整潔並明亮



市鎮廣場區冬季以耶誕裝飾為主題

### (3) 工廠區 (FACTORY District)

工廠區則是保留了原有的倉庫群，並透過設計手法，部分打通作為室內大型廣場空間，部分則作為店鋪型商場，包含了從第五號倉庫，一直到第十號倉庫。

這個區有很多的高級餐廳與酒吧，有些有現場駐唱，有的有燭光晚餐，特別是面向河岸的第一排，入夜之後在這裡用餐或喝喝飲料，氣氛特別浪漫。

#### (4) 河濱區 (WATERFRONT District)

河濱區就是遊客們從碼頭上下船，首先進入的區域。

這個河濱區平坦寬敞，有長達 300 多公尺的河濱步行街散步步道，黃昏時還可以欣賞昭披耶河的夕陽美景。而且每年的像是河畔跨年晚會或是各種節慶主要活動地點，也都會在 Asiatique 河濱區舉行。

最值得一提的是，因目前河濱碼頭夜市隔著昭披耶河與老市區相望，業者為吸引觀光客到訪，設置免費的接駁遊船，接駁對岸 BTS 捷運的轉乘遊客，非常的貼心。而且為了擴增昭披耶河沿岸的景點，另外也有其他景點遊船業者設置櫃臺，並販售多點接駁的船票，可以擴大整體觀光效益。而對照目前本公司經營之棧貳庫商場，就已經聚集了高雄輪船公司定期渡輪航線、遊港航線、高雄市政府文化局文化遊艇船隊三大航線，未來則可因應 1 至 21 號碼頭民間投資開發與新開發的商場或是活動互相接駁，創造港區景點間遊客易達性也可互補景點間遊客效益。



工廠區保留原有的倉庫群作為店鋪



河濱區保留碼頭老物件並加以固定



## 2. 曼谷最大成衣批發中心：水門市場

時間倒流回幾十年前，那時候的曼谷隨處都是河流，曼谷居民以船代步，以船舟做水上交易，形成泰國獨特風情——水上市場。隨著時代的變遷，河道被填平，變成柏油路、船舟被汽車取而代之、水上市場漸漸消失，傳統市場、百貨商場叢生。

### (1) 早期水路及建設造就多元生活的興起

西元 1957 年，當時的水門市場是曼谷的郊區，水門市場以外都是稻田，直到新建道路，這條新道路始於水門市場，經空盛桑運河(Khlong Saen Saep)，至空丹河(Khlong Tan)，這條新路叫做碧武里新路(Phetchaburi Tat Mai Road)。

水門這一帶原本是溝渠，從空丹河經過此地通往金山寺附近的叻差丹嫩路，由於曼谷時常淹水，便在此建水門，用於蓄水及排放來自空丹河的水，防止曼谷市區淹水，於是這一帶被叫做「水門」，這裡剛好位於碧武里路尾端。原本碧武里路的範圍是從勇馬叻(Yommarat)鐵路叉口至水門止；以前的碧武里路非常繁華，是著名的夜生活勝地，而水門這一帶有著名的裁縫店、餐館、學校及電影院，在當時非常受歡迎。

### (2) 百貨及批發市場應運而生，並成為國內及觀光造訪景點

後來百貨商場應運而生，首先是當時非常時髦的百貨商場大丸百貨(Daimaru)，接著是娛樂設施齊全的 Indra 百貨，水門進而變成大型的服飾買賣中心。

那時候的 Pantip Plaza 商場主要販賣成衣、租佛牌，是著名歌手駐唱之商場，在彩虹大樓(Baiyoke Tower)落成之後，該大樓周邊成衣店叢生，Pantip Plaza 商場的成衣商家紛紛進駐彩虹大樓，於是到了電子時代，Pantip Plaza 變成專賣各式各樣 3C 電子產品的商場。

另外在 Pantip Plaza 商場的東側還有間 The Platinum Fashion Mall 白金時尚購物中心，共有五層樓，一、二樓是女裝、三樓是包包、四樓是包

包與鞋子、五樓是鞋子樓層，都是國際代購或服飾業者所喜愛的批發購物中心，是曼谷第一大批發中心。

一個地區的興起與發展到興盛，都是與在地的發展特色與脈絡相互搭配，曼谷批發業的興起除了滿足地方發展需求外，更是因為多樣性的旅遊選擇，強化了遊客心中對於曼谷旅遊的不減印象。

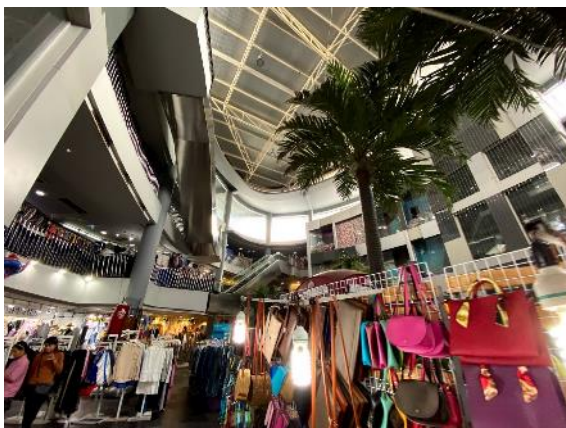
另外商圈隨著時間不斷演進與進化也是地區旅遊熱度強化的主因，因此高雄港目前初步以 2 號號碼頭棧貳庫為首要活化的第一階段成果。第二階段應整合駁二藝術特區、高雄流行音樂中心、哈瑪星鐵道文化園區等周邊發展契機，強化商圈核心定位。第三階段則是推動高雄港 4 至 7 號碼頭棧庫群之活化發展，逐步推動並整合周邊區域發展，方能吸引遊客不斷前來旅遊。



傳統批發市場的熱鬧景況



新式百貨商場批發大樓



傳統批發市場的熱鬧景況



傳統批發市場的耶誕裝飾

### 3. 大型季節市集：恰圖恰週末市集 Chatuchak Weekend Market 及 周邊主題商圈與期間限定市集

#### (1) 恰圖恰週末市集 Chatuchak Weekend Market

恰圖恰週末市集 Chatuchak Weekend Market 位於泰國曼谷北方，是世界上最大的週末市場之一，占地面積為 35 公頃，於 1982 年開始營業，約有 1 萬 5 千個攤位一個共分四個分區，並以中央的鐘樓為主要識別地標，大部分攤位只於周末營業，平日則為花卉市集。此區為泰國曼谷最重要的觀光勝地，及世界各地代購團體批發的主要地點，粗估每年吸引約百萬以上人次到訪。

販賣總類非常多元，而且有依照主題分區分為 1 區：佛像、書籍、紀念品、小吃攤；2~4 區：紀念品、居家飾品、藝術品；5~6 區：衣服、手飾配件、雜物；7~9 區：古物、傢俱、陶瓷器、手工藝品；10~ 24 區：衣服、配件、家用品、寵物用品；17~19 區：磁器、海鮮和食品；22 ~ 27 區：古物、傢俱、手工藝等超過 1 萬攤的攤販。市集人潮假日人潮眾多，整體清潔度因設有清潔人員定時巡檢，且洗手間為付費使用因此能夠維持一定清潔度，也確保遊客使用的舒適性。



2~4 區紀念品、居家飾品、藝術品



中央的鐘樓為主要識別地標



## (2) 營地跳蚤市集 (The Camp - Vintage Flea Market)

恰圖恰週末市集的前身-火車市集的創辦人是同一個，為了延續以前火車市集的生命，在 2018 年中新開的 The Camp Vintage Flea Market，雖然名字有復古的意思，非以專門售賣二手貨品的市場，而是非常適合年青人來逛的市集。這裡主要以飛機庫、復古、懷舊的主題為主，一樣少不了小吃和酒吧的進駐，雖然感覺這些已經是市集的固定元素，但是每一次都會讓人有不同的體驗。共有三個區域：酒吧區、帳棚攤販區、美食區。

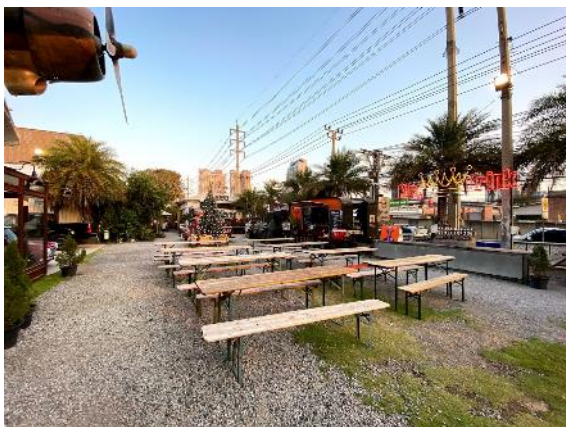
美食區利用報廢的軍機，並用展示的貨櫃撐起作為營地跳蚤市集的主要地標，相當的搶眼，並在飛機的正前方設置美食區客席，除可讓遊客飲食外更可創造網路打卡的記憶點。帳棚攤販區與酒吧區更利用營地的特色，包括軍機維修棚與周邊的聚落概念，打造室內店鋪與攤位，巧妙的融合營地的元素，是相當用心的設計。



報廢的軍機作為地標



室內店鋪巧妙的融合營地的元素



美食區客席



飛機庫、復古、懷舊的主題為主

#### 4. 瑪哈拉碼頭文青市集 (Tha Maharaj)

Rattanakosin，位於昭皮耶河畔的一個老區。1782 年建城之初，奠定了老城日後成為旅遊熱點的根基，無數古舊建築吸引遊客，卻也因古蹟之名，將老城居民的地道生活保留下來，形成了老城區獨有的矛盾面貌。

舊城區裡的新文青美學與碼頭水岸遊程可相串連，新舊併陳的瑪哈拉碼頭市集就是進入歷史城區的窗口，其周邊擁有大皇宮、玉佛寺、鄭王廟等曼谷經典寺廟，這裡卻出現了一個文青市集，以過去的老宅房與倉庫改造而成的瑪哈拉碼頭市集，麻雀雖小但包羅許多吃喝玩樂，擁有許多在地品牌店家與餐廳，不僅泰式經典口味吃得到，這裡還聚集有許多具有創意感的餐車，像是冰淇淋熱狗、舒芙蕾鐵鍋鬆餅、充滿文青感的日式刨冰等，建議旅人可以在逛完舊城區大景點後來這裡走走。分為下列三大主題空間：

##### (1) 七棟獨立建築室內複合式空間

瑪哈拉碼頭鄰近大皇宮，原為昭披耶河畔繁榮的運輸和貿易中心，如今規劃轉型為河濱商城，交通運輸成為附屬機能，文青市集由 A、C、D、E、F、G、P 七棟獨立建築組成，佔地 3,684 平方米，集結餐飲、購物、碼頭交通與河畔觀光等多種機能。

目前進駐商店以美食餐廳與飲料甜點為大宗，有泰國知名的 Savoey、Zaab Eli、S&P 等連鎖餐廳，Starbucks、Dunkin' Donuts 等國際連鎖品牌已有進駐，也有 After You、Elmar Offwhite 等泰國品牌甜點店。



七棟獨立建築室內複合式空間



入口區階梯廣場與招牌



## (2) 半室內露天市集空間

七棟獨立建築組成的瑪哈拉碼頭文青市集，建築間圍繞著一條小廣場，擺設許多設計精美的露天攤位，販賣各式小吃與生活用品，可視為市集附設的超小型夜市，彷彿購物商場的美食街，不打算在室內餐廳用餐的人，可在此買些零食，也可順道逛逛挖寶一番。

## (3) 三樓露台區與停車場相連接

瑪哈拉碼頭聚集許多泰國當地與國際連鎖知名餐廳，用餐消費比照購物商場水準，來此用餐可順道欣賞河畔風光，但也可單純走走逛逛，建議可走到最高的第三樓層，頂樓廣場設計得頗為寬廣閒適，更能俯瞰昭披耶河畔風光。



水岸側有許多遊河船班可選擇



三樓露台區



一樓獨立室內空間與室外攤車



店鋪形式與周邊聚落街道相串連

## 5. 暹羅狂歡節遊樂場 (Siam Carnival Funfair)

本次行程除既有預定之商場及大型購物中心或水岸開發項目外，透過拜訪交通部觀光局駐泰國台北經濟文化辦事處觀光組得知目前位在 G Tower 正進行 Siam Carnival Funfair (暹羅狂歡節遊樂場) 的活動，可以與目前本公司刻正高雄港 1 至 21 號碼頭後線土地轉型商業開發之短期引入活動進行參訪。

### (1) 透過短期及季節式的行銷宣傳方式活化土地利用

暹羅狂歡節遊樂場位在 The Central Plaza Grand Rama 9 and G Tower 旁預定開發的用地上，佔地約 9,000 平方公尺 (基地寬 56 公尺、深 162 公尺)。暹羅狂歡節遊樂場由 Grand Rama 9 商場引入 15 項遊樂設施和 70 個街頭小吃攤，是 2019 年 11 月 22 日至 12 月 8 日的期間限定活動。與本公司預定於 2019 年 12 月 21 日至 2020 年 4 月 11 日高雄港七號碼頭引入之歐美「JETS 嘉年華」概念不謀而合，在尚未開發與已開發完成之商圈旁，透過短期及季節式的行銷宣傳方式活化土地利用。暹羅狂歡節遊樂場引入成人的娛樂設施約 5 項、全齡適合的遊樂設施約 10 項、付費區美食攤位約 10 攤、非付費區地方美食攤位約 60 攤，並設有公共休憩區、售票亭等。進入付費區約需付台幣 10 元的入場費，每一項設施需另外付台幣約 50 至 60 元不等的費用，因此可以選擇自己所要搭乘的項目進行付費。

來自德國和意大利等世界各地的遊戲有 15 項遊樂項目。引入經典遊戲包括旋轉木馬 (Merry Go Round)，海盜船 (Viking Ride)，步槍靶場 (Rifle Range) 和碰碰船 (Bumper Boat) 等，跟整體視覺焦點的摩天輪設施。

### (2) 由商場及辦公區開發後，運用待開發腹地活帶動商圈發展

值得學習的地方是在未進入付費區時，規劃有地方美食攤位約 60 攤及設有公共休憩區，較能引入周邊商圈及百貨商場人潮，並聚集用餐遊逛的人潮，而舞台區有定時表演活動，也使整體遊樂氣氛較為活絡。





遊樂園旁即是目前已發展之商場



商場內有相關遊樂園活動引導



整體遊樂園設置概況



非付費區休憩座位



遊樂園以摩天輪為地標主視覺



付費區相關娛樂設施



周邊商圈配合進行攤車活動



非付費區美食區



## (二) 小結

### 1. 多元濱水娛樂商業複合機能—創造國際指標投資品牌

在全球化競合趨勢下與本次曼谷相關水岸設施參考，如河濱碼頭夜市（Asiatique）及瑪哈拉碼頭文青市集，因此可知國際水岸朝商貿、娛樂、航運兼具之多功能發展態勢漸趨明顯，各國皆爭相吸引國際品牌投資水岸土地，以建立區域性或是觀光區位的領導地位。高雄港為重要國際港口，近年政府亦投注超過百億資金於港口機能之轉型與公共建設上，故更應加速高雄港 1 至 21 號碼頭後線土地於國際級指標開發商之招商引資，導入具備多元商業、觀光娛樂與會展機能之綜合娛樂城 IR（Integrated Resort）發展模式，並配合水岸量體與地景的設計賦予本區多元化之視覺空間，打造具國際港灣意象之指標投資品牌。

### 2. 主題市集清楚的分區、種類、呼應歷史風格及鮮明的主題

本次參訪曼谷的各類市集大概有幾個值得借鏡的方向，包括河濱碼頭夜市（Asiatique）、恰圖恰週末市集 Chatuchak Weekend Market 及周邊主題商圈與期間限定市集、與暹羅狂歡節遊樂場（Siam Carnival Funfair）。河濱碼頭夜市及恰圖恰週末市集識別系統清楚並加以區分類別，除了讓民眾能快速找尋店家及想要遊逛的主題外，河濱碼頭更是呼應原來舊倉庫，餐廳區建築物語彙融合整體意象，並有各類主題餐廳及一般的小吃攤位提供多樣選擇。有超過 1500 間的商店、40 間餐廳，還有劇場和電影院、摩天輪、旋轉木馬等娛樂設施，這些商家、美食和娛樂場域，則分別安置在碼頭上的原本舊有的十個大型倉庫裡面。也顯示大型場域的活動、行銷、主題分區及整合串連，都需要完整且通盤性的規劃，方能創造整體旅遊或是地區經濟發展效益。

### 3. 由商場及辦公區開發後，運用待開發腹地活帶動商圈發展

暹羅狂歡節遊樂場（Siam Carnival Funfair）值得學習的地方是在未進入付費區時，規劃有地方美食攤位約 60 攤及設有公共休憩區，較能引入周邊商圈

及百貨商場人潮，並聚集用餐遊逛的人潮，而舞台區有定時表演活動，也使整體遊樂氣氛較為活絡。因此參考暹羅狂歡節遊樂場，高雄港 1 至 10 號碼頭棧庫群因腹地廣大，其中光 7 至 8 號碼頭空地就佔地達 9,000 平方公尺，因此位於 2 號碼頭棧庫商場至 7 至 8 號碼頭空地間，建議 3 至 6 號碼頭後線土地（高港水花園）及棧庫群應搭配商業活動進行串連，藉此方能提升季節性活動之效益，除可帶來水岸商業活動之連續性，亦可帶動 8 號碼頭郵輪旅客落地出境時，短時間遊逛的好去處。

## 四、旅館及文創中心行程

### (一) 景點簡介或開發項目的特色

#### 1. 王子劇院遺產住宿酒店

所有古老建築都有它的故事，有百年歷史的王子劇院也不例外。王子戲院所在的石龍軍路歷史悠久，完工於 1864 年，是曼谷第一條真正意義上的馬路，它的出現甚至改變了曼谷以水路為主的交通狀況，加速了曼谷的城市化進程。1912 年落成的時候，這裡是 The Royal Casino 皇家賭場，除了供客人賭錢玩樂外，也有上演京粵劇，1917 年被勒令停止營業才被改建為電影院，以黑白默片吸引男女老少，隨著電影行業的發展，劇院在七八十年代達到巔峰，當年景況十分之熱鬧，上映的電影也十分有名，但隨著商業興起，後來已經沒有上映主流商業電影，王子這類獨立影院在競爭中失去優勢，借著隱秘區位成了三級片放映廳，苟延殘喘到十年前才徹底歇業，終究敵不過時代洗禮，最終戲院就倒閉了。

早在五六年前，王子戲院的改造計劃就已經被提上日程，只不過在發展方向上出現分歧。一邊提倡保留戲院功能延續百年傳統，打造一個復古的現代影院供周邊居民消遣，一邊則建議推倒戲院使命，重新定義建築功能從而加強社區的關聯與交流。很顯然，第二種更有利於 **Bangrak** 社區當下的發展。戲院近年就被收購，改建成今時今日的設計酒店，投資者在發展之餘也保留了舊日的戲院特色，王子劇院的外立面得到最大程度的保留，只是給斑駁的招牌換了新裝。入口依舊瀰漫著數十年不變的豬肉粥香，意外摘得的米其林必比登頭銜讓這裡的人氣愈發高漲，借著這波效應強勢起飛，王子戲院酒店得到越來越多的關注。





保留戲院的外觀跟招牌



榮獲米其林必比登推薦的豬肉粥

戲院內部環境則進行大幅調整，保留下來的器材被擦得光亮，螢幕則是被投影所代替，放著一樣上了年紀的老電影。足夠寬敞的空間提供了多樣的相處方式，這讓每個到訪者都能找到自己最舒服的位置。你可以看展拍照、喝酒聊天、看書寫字或者真的坐下來欣賞一部電影。戲院結構得到完整保留，當年的售票窗改造成餐飲吧檯，搭配周邊的展覽區構成寬敞的公共空間，進行對外開放營業。二樓相對私密，開發做客房區。由於戲院並非方塊結構，因此整體來說，客房區的空间感會有點跳，甚至可以說找不到格局完全一致的房間。整體上當然走傳統古典風格，搭配一些戲院留下的老玩意，讓人有濃厚的復古感覺。



戲院座位區改裝餐飲吧檯空間



櫃台



隨處可見的影片人物及場景



充滿味道的放映設備

酒店共計 126 個床位，規劃可容納 4 人或 6 人之空間區分成幾十個房間。複式床位、雙人床位、套內單間、女性床位，每個床位價格從 500-1000 泰銖不等，可照顧到任何一個群體。除了床位之外，整個酒店只提供 2 間主題套房以

及 2 間閣樓套房，每間套房都有主題，而每個主題都跟酒店的一段歷史有關。

王子戲院酒店整體的空間規劃跟本公司招商中的標的【候工室】相當類似，低樓層數的建築且具有歷史氛圍的空間，斜屋頂式的挑高空間可發展出閣樓的房型規劃，未來候工室亦可打造出專屬高雄港區的設計旅店，提供到訪高雄港區的遊客不同的住宿體驗。



客房區走道



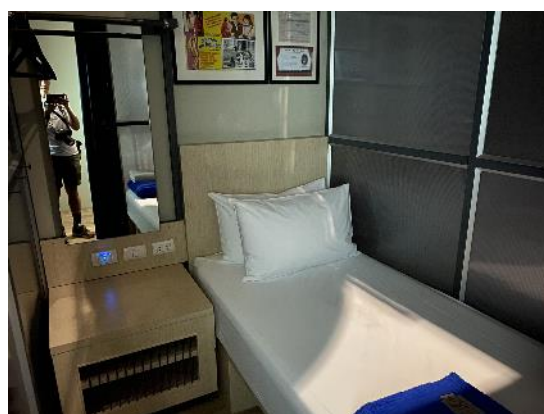
閣樓套房



主題套房



複式床位



套內單間



## 2. 點亮曼谷飯店&曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Hotel & Residence)

LiT Bangkok 分為兩個住宿「點亮曼谷飯店 (LIT BANGKOK Hotel)」和「曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Residence)」，位於曼谷的市中心，住宿鄰近捷運站，而且周邊有多家的購物商場，整體交通條件及商業消費機能非常良好。點亮曼谷飯店 (LIT BANGKOK Hotel)是單純的飯店房型，曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Residence)是公寓式房型，飯店於 2011 年完工，飯店共有 3 間餐廳、Spa 和室外游泳池，並規劃 79 間不同房型之客房。

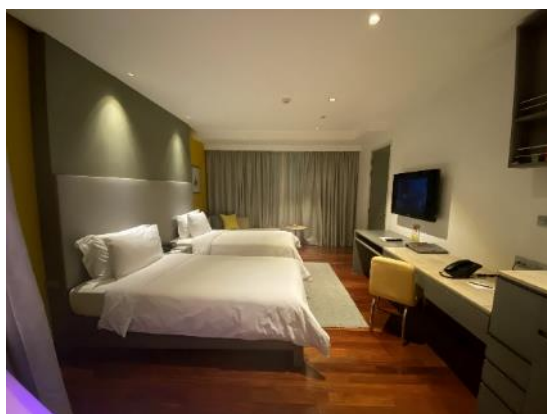


點亮曼谷飯店 (LIT BANGKOK Hotel)

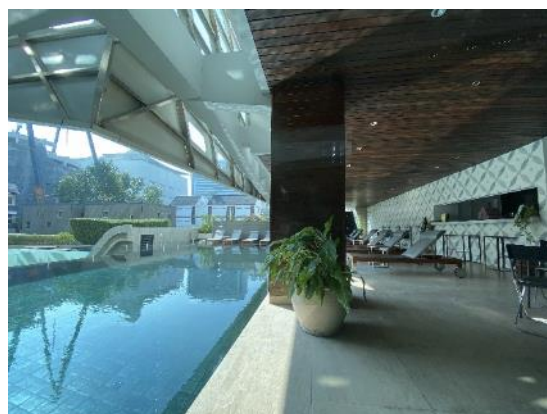


曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Residence)

公寓則是 2014 年才完工，規劃有 48 個精心設計的單元，從 1 房的公寓到複室套房均有，提供寬敞的聚會空間及陽台，非常適合想要享受飯店式服務水準又有寬敞空間使用的旅客，曼谷里特公寓 (LiT Bangkok Residence)跟飯店房型之差價不大，雙人房差距只有幾百塊，但公寓式房型寬廣很多，還有微波爐、洗衣機等等便民設施，由於地理位置非常方便，且整體價位也很親民，很適合親子遊或三五好友一起出遊的房型，空間大又可以保有基本隱私。



飯店客房



飯店游泳池





公寓房間



公寓客廳

公寓式休閒酒店有別於一般酒店的富麗堂皇和鉅細靡遺的精緻服務，公寓式酒店訴求的是提供旅人一份“回家”的感覺。除了整潔舒適的客房設備、優質的餐飲服務及休閒娛樂空間外，公寓式酒店的客房還會提供一套簡單的廚房設備，給出門在外、偶爾想要簡單動手來點家鄉味的遊客，也能感覺到在家的溫馨與便利，是可以讓人住得舒適自在又經濟的好選擇。本公司未來招商的讓與地上權標的的產品規模未來亦可能引入長住型的公寓式酒店經營模式，在商場百貨公司競爭激烈的市場中，將是另一個不同類型的投資規劃模式。

### 3. TCDC 泰國創意設計中心

在 1997 年亞洲金融危機後，泰國政府為振興經濟，開始進行產業升級轉型，投入大量資源發展文化創意產業，以曼谷為中心設置「知識管理與發展局」（OKMD），並於 2005 年成立「泰國創意設計中心」（TCDC），除了提供展覽與培訓課程，也協助創作者進行創意發想、設計、製作，以及商品化行銷，成為培育設計創作者的搖籃，並匯聚成完整的產業鏈；更重要的是，TCDC 設於交通要道與百貨商圈裡，將創意設計融入都市規劃、日常文化與教育之中，逐漸在曼谷各地發展出別具風格特色的創意市集，帶動當地商圈發展。

原來位於曼谷皇家百貨購物中心 (The Emporium) 5 樓的 TCDC 泰國創意中心 (Thailand Creative & Design Center) 在 106 年 5 月正式搬家到石龍軍路 (Charoenkrung Road) 的郵政總局大樓舊址重新開張，由知名建築團隊 Department of Architecture 打造包含展示空間、文創商店、資源中心、Material ConneXion 材料圖書館等超過 9,000 平方米的展演體驗空間，帶來更寬敞的空間和更豐富的內容。走進 TCDC，由黑白兩色構成的大廳立刻讓人感受到強烈的簡約氣質，不僅是空間設計，中心裡使用的桌椅家具等，都是來自泰國設計師之手，TCDC 不只讓國內外設計師作品有更多機會曝光，更讓設計不再僅是出現在書中，而是真實可觸摸。

除了設計中心外，TCDC 的新址前郵政總局大樓位於曼谷舊城區，也是現今泰國政府積極開發的文化創意重點發展區，周邊還有許多博物館群與展覽空間，讓過去的老城區重獲新生。TCDC 泰國創意設計中心整體類似台灣的松菸，同樣位在具有歷史的舊建築裡，也一樣都是以文創發想、靈感激發為目標。



大樓外觀



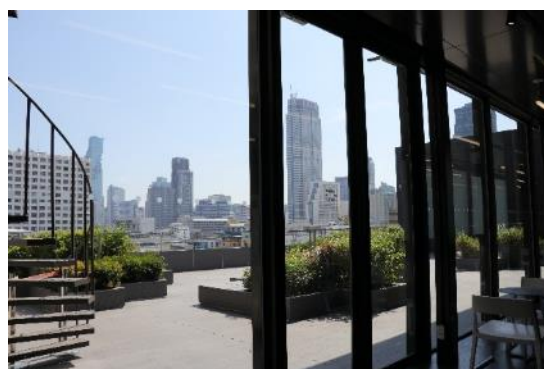
入口裝置藝術

由兩棟建築組成的 TCDC 泰國創意設計中心共有兩處入口，一是舊郵政總局旁的正門入口，二是建築另一側的後門入口，在 TCDC 的 5 樓有通道相連，1 樓除了作為原有的郵局使用外，還有一間手作文創商店，中庭空間也不定期舉辦免費的展覽；2 樓則是材料設計創新中心，裡頭可以看到不少大膽的服飾設計，同時也有各種樣式的布料、工具展示，讓大家能實際用手觸摸，去感受它的材質；3 樓則是工作坊，這裡備有齊全的各種工具，能讓大家將創意化為實體；4 樓是資源中心，挑高且富有現代感的設計非常顯眼，不僅光線明亮、空間也相當寬闊，這裡主要為 TCDC 各種設計藏書的所在，並且規劃一小部分空間作為開放式書桌，方便每個創作者靜心發想、思考；5 樓是創意空間，是一處讓大家能安靜閱讀的所在，也有一間咖啡店，販售飲料及甜點，通道處則規劃空中花園，望向遠方高樓聚集的地方正是曼谷最繁華的區域，同時還能遠眺曼谷最熱門的夜景大樓。

1 至 10 號碼頭鄰近駁二藝術園區，駁二藝術園區長期致力於推廣藝文展演活動，未來 1 至 10 號碼頭最大活化棧庫群可以結合駁二藝術園區的文化創意能量，發展出港區獨有的商業遊憩模式。



樓層配置



5 樓通道空中花園



#### 4. BACC 曼谷藝術文化中心

在 2009 年正式開幕的曼谷藝術文化中心，特意把地點設在出入交通方便、年輕人和上班族最愛聚集的 Siam 地區，不外就是希望能將藝術與文化簡單地融入當地民眾的生活中，借此加深人民對現代藝術的了解和提高大家的藝術涵養，大部分展區都免費開放給市民和遊客參觀，展示的藝術作品種類多元化，例如畫作、影像、裝置藝術等。BACC 一共有 9 層樓，1~4 樓有許多特色文創小店，賣一些明信片、筆記本、T-shirt、文具、文創小物等商品，另外也有咖啡廳、服飾店、手工藝品店、美術材料用品店及小型藝廊等。



商業空間



廊道上的展示作品

BACC 的空間感非常強，迴旋斜坡步行道沿著圓筒形的建築內則伸延，不同樓層都有著種類各異的藝術作品和主題，透過欣賞這些藝術作品還可以認識到泰國的歷史文化和社會現況，跟一般的藝術空間有較大的差異是 BACC 做的不只有藝術展出，更讓這些作品可以藉由「商業化」的模式走入生活，創造出實質的經濟效益，免費提供的展覽結合 1~4 樓的賣店餐飲空間，讓來訪的觀眾及遊客在享受文化盛宴的同時也可進行遊憩消費行為，讓藝文空間更貼近民眾生活。



迴旋斜坡步行道



展覽空間

## 5. the COMMONS

2016 年剛開幕的 The Commons 是一整棟相當有存在感的清水模設計建築，一些作風低調但默默為人所知的餐廳、小店落腳在這裡，形成一個有自己風格的設計聚落，國內某週刊甚至也給過 the COMMONS”曼谷小紐約”的美稱。一走進 the COMMONS，馬上就會被中庭裡，那些席地而坐，或聊天或放空的這種隨意閒散的氛圍所感染，非常挑高的大廳，頂上有個超級大的吊扇，清水模的建物，搭配類似工業風的設計，通透明亮的自然光，徐徐的微風，滿是綠意的景觀，風格上真的是相當討喜，也因為這樣，the COMMONS 很快就成了網紅與 IG 上最熱門的話題所在。



開放式的外觀



樓層配置

M 層(Market)有一個小小的美食廣場，這個廣場有冷氣，規劃了不少座位，環境相當舒適，但由於空間不是很大，裡面進駐的餐廳間數並不多，多以西式餐點為主，也有一些泰國菜和日本料理等，除了餐廳外也有幾間咖啡廳、酒吧、烘焙坊等。1 樓(Village)有很多綠色植栽，也有一些小攤車/攤位，賣些像是漢堡、燒烤烤肉、啤酒吧等等，除了小吃以外，還有花店、藝品店、美甲沙龍和美髮沙龍。2 樓 P(lay Yard) 空間裡規劃了幾個寓教於樂的活動教室，有安排親子一起手作料理、園藝、皮件等等的有趣課程，除了參與課程，也可以在咖啡廳享受悠閒的放空時間，這個區域還有一個瑜珈健身空間，和一個針對兒童設計的書店。3 樓(Top Yard)規劃了一個小型的空中庭院，另外也有提供餐飲的料理教室和曼谷相當有名的咖啡館 Roast。





1 樓美食廣場



3 樓餐飲空間

整體而言，當一進到 the COMMONS 的時候很容易馬上被這裡的氣氛與環境吸引，樓上樓下來來回回好幾趟，拍照拍影片，忙得不亦樂乎，隨處可見的綠色植栽和垂掛的裝飾將整個空間給包圍著，白天可以享受燦爛的陽光，晚上可以在這裡喝個小酒聽聽音樂，空間的規劃跟氛圍的塑造相當舒適，提供多樣化的餐飲空間與精緻美食，吸引不同消費客群的到訪，棧貳庫的場域空間的規劃模式跟 the COMMONS 的氛圍很類似，都可以藉由舒適的空間營造出讓人想要停留休憩消費的感受。



具層次感的通道



舒適的中庭空間



## (二) 小結

泰國創意總是將腐朽為神奇，曼谷百年王子戲院荒廢多年後，經過重修，戲院變身為 Prince Theatre Heritage Stay，變身為很有主題與特色的旅店，王子戲院建築結構簡單，只用木頭和混凝土製成，因此，旅店只有兩層。一層前半段保留為大廳，後半段的部分空間改成年輕人歡迎的青旅房，每間可住 6 人。二層閣樓則有 4 間分別以「戲院」、「王子」、「賭場」和「中國風」為靈感，打造為各具特色的豪華套房，房間大小依所在位置的空間而定，希望讓入住的客人能體驗睡在「電影院」裡的感覺；另外開放空間也保留了舊有戲院的場景，搭配早期的影片撥放設備、牆面上隨處可見的電影主角壁畫、以及當年的售票窗改造成餐飲吧檯，更讓到訪的旅客彷彿穿越到當時的戲院，細細體會著當時的榮景。

王子戲院酒店整體的空間規劃跟本公司招商中的標的【候工室】相當類似，同樣屬於低樓層數的建築與具有歷史氛圍的空間，而且同樣具有斜屋頂式的挑高空間，未來候工室可參考王子戲院酒店的空間配置及房型規劃方式，打造出專屬高雄港區的設計旅店，提供到訪高雄港區的遊客不同的住宿體驗。

近年來泰國政府積極發展並大力扶植服務業出口，尤其是創意設計相關的產業推廣，積極向國際展現其文化創意相關軟性國力，此外，泰國政府更鼓勵本國設計師進軍世界，因而對培育新一代的設計人才也相當重視，許多知名學術機構皆有設立服裝及設計相關學系培育專才。而為了達到提升設計水準的目標，泰國政府也從硬體建設上著手，斥資 12 億泰銖打造嶄新的泰國設計與研發中心，全力扶植生活藝術產業，規劃創立的「泰國創意設計中心」（簡稱 TCDC），一方面展示設計師作品，一方面提供創意知識圖書館，讓更多人易於接觸學習並實際感受創意設計與實際生活的緊密關係，以便培育更多的創意產業人才。

走在曼谷都會區，富有創意的設計及意象隨處可見，泰國人的創意所衍伸的文化現象與商品服務，早已不知不覺融入日常生活，逐漸深植於國際人士印

象中，成為亞洲一股新興的創意設計勢力，曼谷近幾年逐漸蛻變為充滿原創設計的亞洲新興生活風格都市，舉凡建築、服飾、家具、飾品、文具到 SPA 產品，到處都可以發現泰國設計的獨特風格與創意巧思，而藝文展覽結合商業行銷與餐飲零售空間的模式，更讓原本可能乏人問津的展覽場域更貼近一般民眾的日常生活及吸引遊客的到訪。

我們可以借鏡泰國如何將設計由興趣跨越到專業，再從專業主變為職業，最後將職業發展成事業的模式，將設計理念透過商品呈現，進而與消費者實際溝通並兼具市場導向，創造實質的經濟效益。1 至 10 號碼頭鄰近駁二藝術園區，駁二藝術園區長期致力於推廣藝文展演活動，藉由豐富多元的策展活動，讓藝術展演及文創設計融入民眾的日常生活，更進一步透過文創工坊培育藝術文化工作者，扶植文化創意產業的發展，未來 1 至 10 號碼頭最大活化棧庫群可以結合駁二藝術園區的文化創意能量，發展出港區獨有的商業遊憩模式。

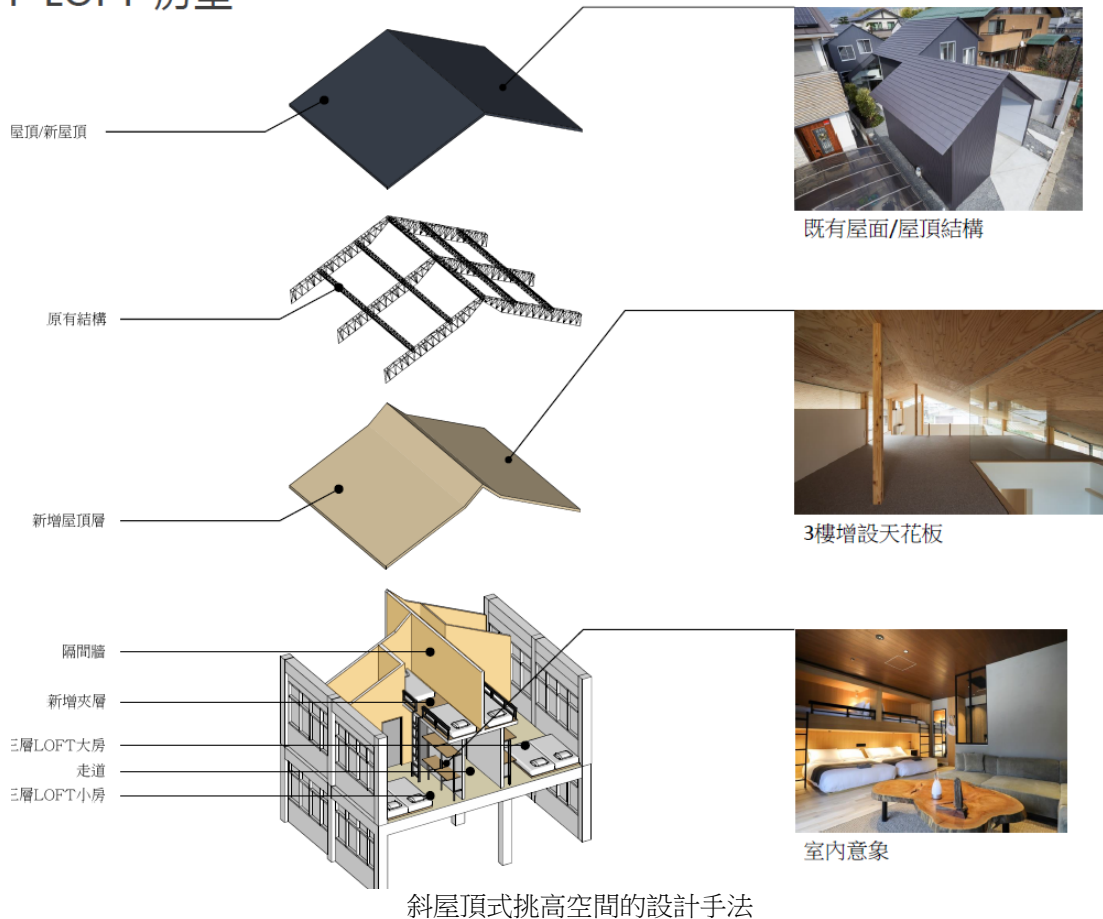
## 肆、心得與建議

### 一、借鏡舊建物改造設計旅店成功案例之空間規劃設計手法，評選出原高雄港務局候工室最優投資廠商

候工室屬於低樓層數的建築且具有歷史氛圍的空間，頂樓具有斜屋頂式的挑高空間，將旅店空間規劃納入評選項目，可參考王子戲院酒店的空間配置及房型規劃方式，針對下列原則進行評選作業，評選出最優投資廠商，打造出專屬高雄港區的設計旅店，提供到訪高雄港區的遊客不同的住宿體驗。

- (一) 營運的合理性：確定候工室既有建築物空間使用機能
- (二) 相關建築法令檢討：建築物平面使用規劃與整建(含走道、樓梯、隔間牆、廁所、浴室等)
- (三) 復舊如舊的整修原則：建築物外觀規劃與整建(含開口、防水、雨遮、塗料)
- (四) 戶外空間的舒適性：建築物周邊景觀庭園規劃與整建(含入口平台、廣場鋪面、植栽)

#### F LOFT 房型





## 二、結合駁二藝術特區設計能量，將部分空間轉型發展為文創產業聚落

借鏡泰國如何將設計由興趣跨越到專業，再從專業主變為職業，最後將職業發展成事業的模式，將設計理念透過商品呈現，進而與消費者實際溝通並兼具市場導向，創造實質的經濟效益之發展模式，將設計能量轉換成商業經濟實質效益。

因應高雄環狀輕軌站點陸續拓展及落成，1-10 號碼頭及後線土地與駁二地區已形成商貿、休憩、娛樂之潛力共榮圈，由於 1-10 號碼頭及後線土地具備良好發展文創產業之基礎與能量，未來有助於吸引具文創設計人才以個人工作室型態進駐，建議臺灣港務公司第二、三辦公廳遷移後之既有資產可參酌曼谷 TCDC 及 BACC 將設計能量轉型為商業化的經營與行銷模式，推展文化創意產業，提供藝術工作者從職業發展成事業的場域空間，藉由設計商品化的運營手法來扶植文創產業，亦有助於高雄港區活化轉型。



靜謐的書香閱讀場域



老建物的設計香氛製品



充滿咖啡香的餐飲空間



明亮的手作設計家具展售區

### 三、整合城市開放空間系統布局，創造連續性的人行徒步空間及創造重要都市綠園道，成為城市活動的核心軸帶

借鏡泰國市區 BTS 捷運站與各大商場、市集或主題區進行立體連通，創造連續性的人行徒步空間。因此高雄港舊港區 1 至 10 號碼頭未來將透過大港旋轉橋可與駁二藝術特區進行串連，惟 1 至 10 號碼頭後線土地棧庫群目前仍為獨立之倉庫體，並無連續立體或平面行人行通廊。而 16 至 18 號碼頭仍有機會透過都市設計之立體連通審查進行商業開發量體與 19 至 20 號碼頭旅運大樓相串連，建議透過完善的城市開放空間系統的劃設，將可以創造市區與港區良好的海灣城市意象及環境品質，並同時借鑑曼谷商業空間串連成功經驗，充分考量設置多元的人行徒步空間，如商業街、人行空橋、林蔭道、環灣濱水步道等空間，引導民眾多採取徒步方式體驗空間，同時提昇城市體驗樂趣。

建議未來應打造蓬萊路軸線為區域內的重要綠廊道，營造高港棧庫群歷史休憩氛圍並提昇城市活動的趣味性，並配合兩側棧庫群與露置場引入使用類型，導入多元的活動類型。



舊倉庫綠植與街區遊逛的相融性



主要街道景觀與街道家具的型塑



商場與捷運立體連通



路口立體連通商場與 BTS 捷運



#### 四、地標式建物結合大型裝置藝術，創造觀光亮點

綜觀本次所參訪之百貨、購物中心，可發現泰國百貨業者在商場定位、空間設計、動線規劃及場景打造等層面，均投注相當的規劃，將整體空間場域打造成各具特色的打卡景點，在裝潢和佈置上各具巧思，無論是超誇張、超豪華、裝潢主題性、品牌豐富度與創新設計，並不斷創造在網路上討論聲量，造就一個比一個強的逛街購物商場。

本次參訪適逢耶誕檔期，各家百貨無不利用建築物本身或與週遭環境結合，打造具地標特性的聖誕裝置藝術，搭配節慶主題行銷或活動，帶動社群媒體傳播效益，打造人氣指標。1-10 號碼頭棧庫群擁有的獨特天然景觀，未來若能事先規劃，在各個重要節慶檔期，打造主題性裝置藝術，輔以話題性行銷策略，將可創造指標性觀光亮點。



戶外大型燈飾



定時水舞表演



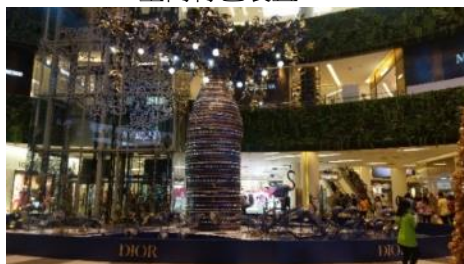
室內特色裝置



街角佈置



室內造型聖誕樹



國際精品打造室內造型聖誕樹



室內聖誕佈置



## 五、結合水陸觀光資源，體驗水上風光

昭披耶河是泰國的第一大河，也是曼谷最重要的水路，曼谷市民利用著昭披耶河的船運往返，觀光景點分佈於河岸沿線，水運也成了泰國重要的交通運輸方式之一。在昭披耶河上，除了運輸船，還有觀光船及免費接駁船，民眾可以利用陸運，搭配各種水上交通工具，除了增加往來各個景點及商場的便利性，亦可從水面角度欣賞各個知名地標景點。棧庫群的天然港濱環境，加上未來其它開發案的推進，除了目前已有的文化遊艇、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。



LINE	START	END	START	END
1	06:00 AM	07:00 PM	06:00 AM	07:00 PM
2	07:00 AM	08:00 PM	07:00 AM	08:00 PM
3	08:00 AM	09:00 PM	08:00 AM	09:00 PM
4	09:00 AM	10:00 PM	09:00 AM	10:00 PM
5	10:00 AM	11:00 PM	10:00 AM	11:00 PM
6	11:00 AM	12:00 PM	11:00 AM	12:00 PM
7	12:00 PM	01:00 PM	12:00 PM	01:00 PM
8	01:00 PM	02:00 PM	01:00 PM	02:00 PM
9	02:00 PM	03:00 PM	02:00 PM	03:00 PM
10	03:00 PM	04:00 PM	03:00 PM	04:00 PM
11	04:00 PM	05:00 PM	04:00 PM	05:00 PM
12	05:00 PM	06:00 PM	05:00 PM	06:00 PM
13	06:00 PM	07:00 PM	06:00 PM	07:00 PM
14	07:00 PM	08:00 PM	07:00 PM	08:00 PM
15	08:00 PM	09:00 PM	08:00 PM	09:00 PM
16	09:00 PM	10:00 PM	09:00 PM	10:00 PM
17	10:00 PM	11:00 PM	10:00 PM	11:00 PM
18	11:00 PM	12:00 AM	11:00 PM	12:00 AM
19	12:00 AM	01:00 AM	12:00 AM	01:00 AM
20	01:00 AM	02:00 AM	01:00 AM	02:00 AM
21	02:00 AM	03:00 AM	02:00 AM	03:00 AM
22	03:00 AM	04:00 AM	03:00 AM	04:00 AM
23	04:00 AM	05:00 AM	04:00 AM	05:00 AM
24	05:00 AM	06:00 AM	05:00 AM	06:00 AM
25	06:00 AM	07:00 AM	06:00 AM	07:00 AM
26	07:00 AM	08:00 AM	07:00 AM	08:00 AM
27	08:00 AM	09:00 AM	08:00 AM	09:00 AM
28	09:00 AM	10:00 AM	09:00 AM	10:00 AM
29	10:00 AM	11:00 AM	10:00 AM	11:00 AM
30	11:00 AM	12:00 PM	11:00 AM	12:00 PM

時刻表



路線圖



景點圖



船隻特色造型



河岸碼頭



河岸風光



觀光船

## 六、既有建物活化轉型，利用說故事的手法，訴說過往的歷史風華，創造高雄港區自明性與話題性

城市的發展，除了有不斷新建出來的建築之外，原有老舊建築的處理，也是現代社會面臨的最大課題。改變城市風貌的方法，並非一味地拆舊蓋新，將現有的建築以整建的方式賦予新生命，也是一種活化建築的方法。

世界各地都有舊建築的再利用，然每個地方的環境人文不一樣，各自有各自過往的美麗與哀愁，如何運用高雄港區的倉棧庫群既有建築物及港區文化特色，結合引入文化創意能量及商業消費場域的行銷策略，論述高雄港區的空間發展歷程，以重現港區風華及創意聚落的形塑過程，重新想像高雄港區與文創產業間可能的新關係。高雄港區棧庫群的歷史故事已經在那裡，它有自己的特色，可邀請台灣和世界各地的設計師為棧庫群特別的人文環境設計規劃，與環境共存的设计。