

真清館ビル3F 内装の相談

2026年10月22日 株式会社Trustford 前出

今日お話ししたいこと

1. こんな雰囲気にしたい、というイメージを共有させていただく
2. どのくらいの金額で、どこまでできそうか、ざっくりの目安を教えていただく
3. 限られた予算の中で優先した方がよいところ、既製品や自分たちの作業に置き換えられるところについて、ご提案をいただく

予算についての背景

このビルは**3年後に再開発で解体される予定**です。使えるのが3年ほどなので、その期間に見合った予算で進めたいと考えています。塗装や家具の用意など、自分たちでできるところはやります。

西宮様には今後もリフォームをお願いしていきたいと思っています。お互いにとって無理のない形で進められるよう、「ここは既製品で十分」「ここは自分たちでやった方がいい」など、プロの目線でご意見をいただけると助かります。

物件

- ・ 宇都宮市馬場通り2-3-6 真清館ビル 3階（ワンフロア）
- ・ 154.49㎡（約47坪）、細長い1室（内寸 約7.25m × 約19m）、天井高 約2.5m
- ・ 北側は大通り沿いで、腰の高さから天井まで一面の窓。階段・エレベーター・トイレ・洗面は西側の北半分。トイレ・洗面の扉は共用部の南端にある
- ・ 11月23日 引渡し。年内に工事を終えたい

使い方

- ・ 入口側：**オープンスペース兼セミナー部屋**（約20人）。YouTubeの撮影もしたい。プロジェクターは白い壁にそのまま映す。東の壁沿いにソファと大きな絵
- ・ 大通り側の窓：外向きに広告をたくさん貼る予定。内側は白いバーチカルブラインド。窓の下は**誰でも使える作業カウンター**
- ・ 個室（約11㎡）：売買契約・面談用。壁に大きめのモニター（55型くらい）を掛けたい

- ・ お客様もトイレ・洗面を使えるよう、トイレ前にホールをとる
- ・ 仕事場（奥）：今は数人だが、**3年後には10人くらい**で働く想定。壁沿いの長いデスクに34型のワイドモニターを6台（6席）、中央のテーブルはモニターを足せば4人の作業席になり、合わせて10席。中央に打ち合わせテーブル。プリンターは窓の下の低いキャビネットの上
- ・ **収納室**（仕事場の南の端、幅いっぱい 約7.25m×2m・約9畳）：看板・のぼり・リフォームの工具・現地調査の器具、服や作業着（天井から吊ったハンガーパイプ）。お客様の鍵や大事な書類は、ここで鍵をかけて保管する
- ・ 収納室の壁（仕事場側）に、冷蔵庫・分別ゴミ箱・紙や消耗品を入れる白い扉の収納を埋め込む（お湯は洗面所で沸かす）
- ・ 掃除はルンバ。基地は作業カウンターの下と壁面収納の下に隠す

雰囲気

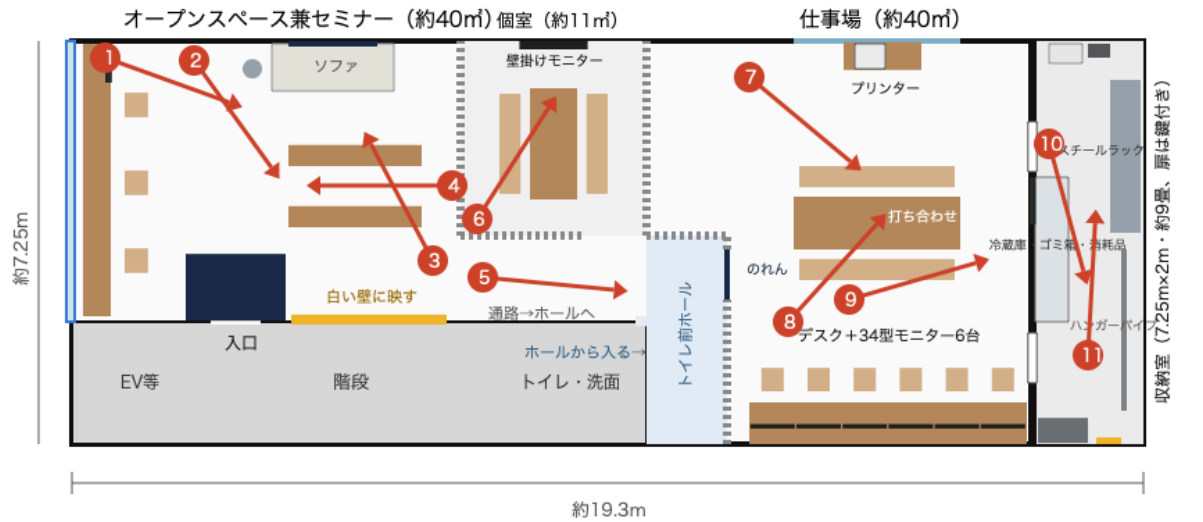
事務所っぽくない**ギャラリーやホテルのような、白でまとめた静かな空間**です。

- ・ 壁・天井はすべて白。まっすぐフラットで、角はシャープに
- ・ 床は今のシートを剥がして、コンクリートのまま
- ・ 天井に細い線の照明を2本通す（今の照明の代わり）
- ・ 家具は無垢のオーク材（ベンチ・テーブル・カウンター・椅子）。金物はステンレス
- ・ トラストフォードのネイビーは、入口の床と仕事場の入口ののれんだけ
- ・ 雑多な物・生活感のある物（冷蔵庫・ゴミ箱）は白い扉の中にしまい、外からは白い壁と目地だけの扉に見えるようにする
- ・ 仕事場は棚を置かず、奥の収納の壁を幅いっぱい・天井近くまでの扉にして、部屋を長方形のまま広く見せる
- ・ スイッチ・コンセントのプレートはステンレスかシルバー調

好みの参考写真は別にお見せします（フォルダ「01_打ち合わせで見せる写真」）。下の写真は、竣工図の寸法で作った3Dモデルを下絵にして、AI（Gemini・ChatGPT）で写真風にしましたものです。配置が3Dモデルと合っているものだけを載せています。

配置とイメージ

真清館ビル3F 配置（上から見た図）



← 北 / 左端の青=大通り側の一面の窓（白いパーチカルブラインド）、窓の下は誰でも使える作業カウンター
点線=天井から吊ったステンレスパイプと白いリネンの布 / 黒い太線=収納室の白い壁（扉は天井近くまで・鍵付き）
黒い小さな帯=ルンパの基地（カウンターの下と、壁面収納の下に隠す） / 黄=鍵付きキーボックス、濃いグレー=鍵付き書類キャビネット
仕事場は3年後に10人：壁沿い6席+中央テーブルを4人の作業席に（モニターを足す・床に電源）。赤い番号=写真の位置と向き。寸法は概略

配置図。点線が天井から吊ったパイプと白い布、黒い太線が収納室の壁。赤い番号が下の写真の位置と向き



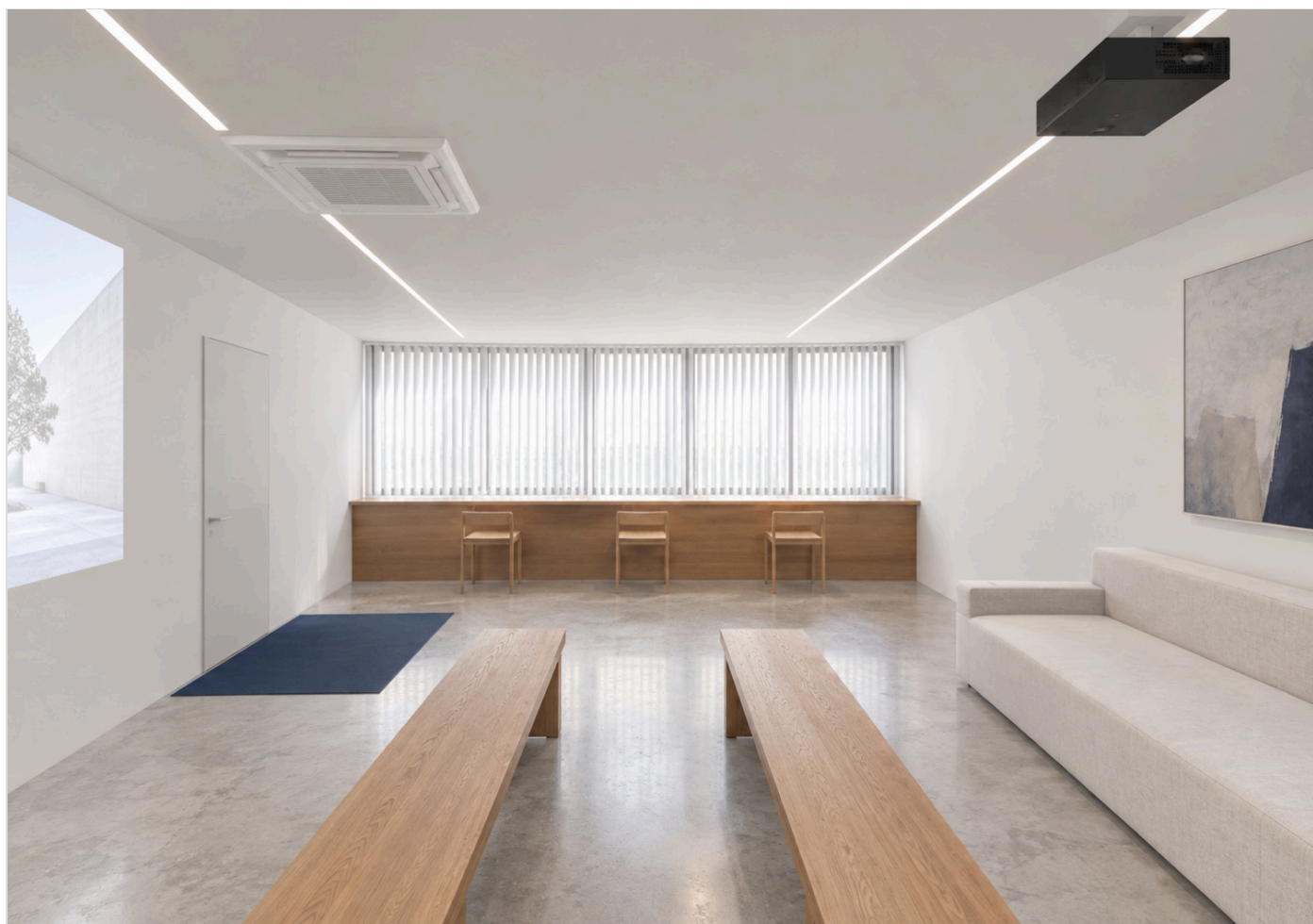
1 オープンスペース全体。左にソファと大きな絵、奥の白い布の向こうが個室、右の白い壁に映す



2 プロジェクターで白い壁にそのまま映す。右の白い扉が入口、手前の床がネイビー



3 東の壁。ソファと大きな絵。左奥が窓沿いの作業カウンター



4 大通り側。窓の内側に白いバーチカルブラインド、窓の下に誰でも使える作業カウンター（カウンターの端の下に
ルンバの基地）



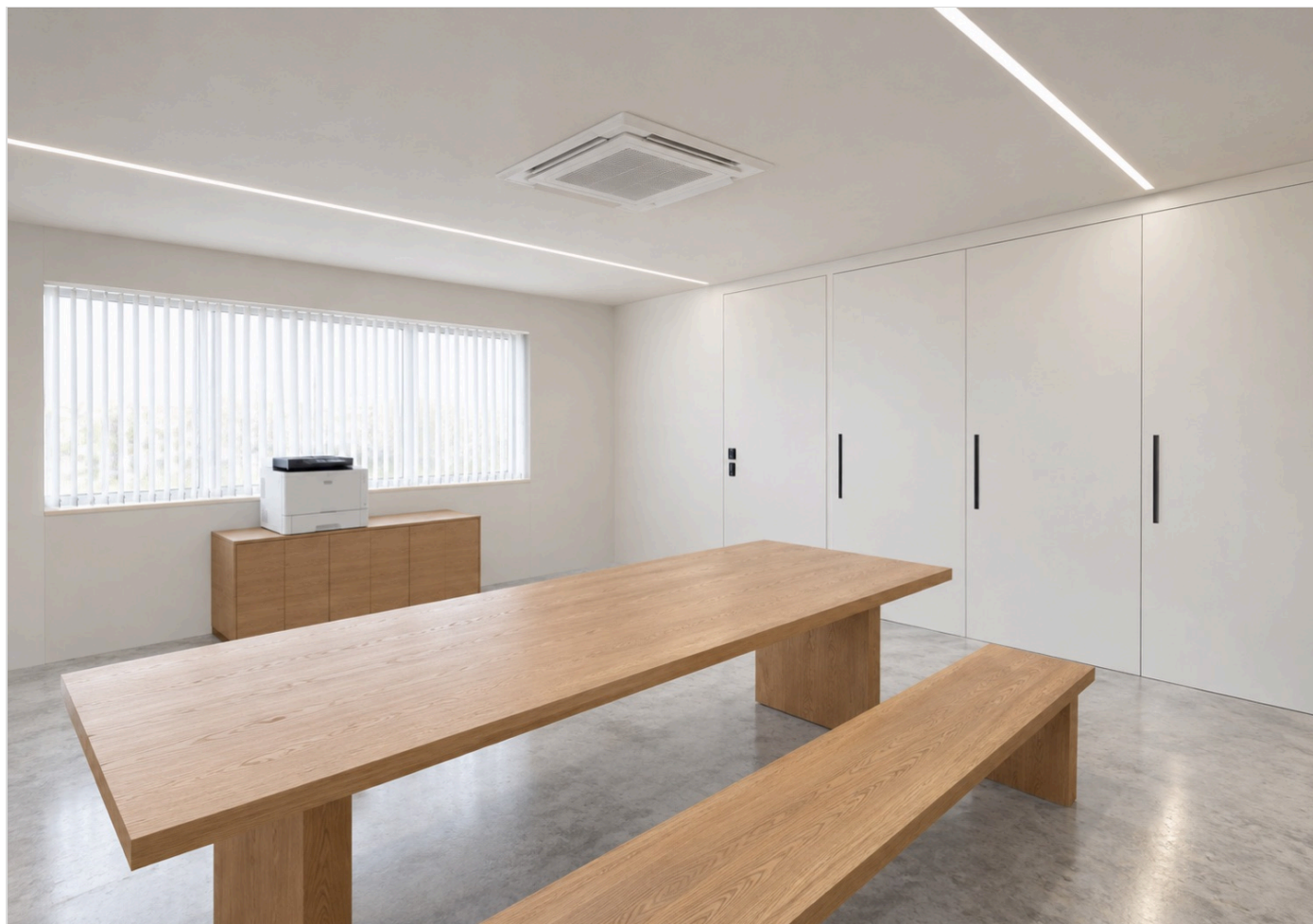
5 通路の先。左が個室の布、正面の仕事場の入口はネイビーののれん



6 個室（約11㎡）。壁に大きめのモニター、無垢のテーブルとベンチ



7 仕事場。壁沿いのデスクに34型ワイドモニター6台。奥の白い扉の並びが収納室と壁面収納（両端が鍵付きの収納室の扉）



8 仕事場の東側。窓の下のキャビネットにプリンター。右の白い扉の中に冷蔵庫・分別ゴミ箱・消耗品（右端の扉の下にルンバの基地）



9 壁面収納の扉を開けたところ。右から冷蔵庫、分別ゴミ箱（燃える・プラ・缶びん）とゴミ袋、紙・トナー・文具。左下にルンバの基地。扉を閉めれば白い壁に見える



10 収納室の中（西側）。左にスチールラック、奥に天井から吊ったハンガーパイプ、突き当たりに鍵付きの書類キャビネットとキーボックス



11 収納室の中（東側）。ハンガーパイプの服、スチールラックの工具・調査器具、段ボール（箱・たたんだもの）、のぼりの竿と看板

お願いしたいこと

項目	内容	こちらで考えている工夫
仕切りのパイプ	天井から吊るステンレスのパイプ（個室の3面、トイレ前の囲い、仕事場との境）。布・のれんはこちらで用意	既製のカーテンレールやハンガーパイプを使う
収納室	仕事場の南の端に幅いっぱい（約7.25m×2m）の部屋。白い壁（天井まで）と、天井近くまでの白い扉2枚（鍵付き）。中に天井から吊るハンガーパイプ	下地とボードだけ お願いして、塗装はこちら。扉は既製品

壁面 収納	収納室の壁の仕事場側に、奥行き60cmくらいの埋め込み収納（扉3枚）。 冷蔵庫・分別ゴミ箱・消耗品。冷蔵庫の放熱と電源	既製の収納家具を 壁に埋めるように 置き、扉だけ揃え る
ルン バの 基地	作業カウンターの端と壁面収納の端の下を、床から12cmほど空けて基地 を隠す。近くにコンセント	前板・扉の下を少 し短くするだけ
窓沿 いの カウ ンタ ー	窓の下に幅いっぱい（約4.9m）の木のカウンター、奥行き50cm。誰でも 使える作業スペース	集成材の天板＋前 板のシンプルな作 り
照明	天井に細い線の照明を2本（明るさを調整できるもの、撮影にも使う）	天井に付けるだけ の既製のライン照 明
電気	コンセントは多めに ：セミナー側（作業カウンター沿い、ソファの横、撮 影・プロジェクター用）と仕事場（デスク沿いにモニター6台＋PC、プリ ンター、中央テーブルは将来4席分＝床か天井から電源）。個室の壁掛けモ ニター用の電源と壁の補強。 スイッチ・コンセントのプレートはステンレ スかシルバー調	カウンターやデス クの裏に電源タッ プを固定して、壁 のコンセントは数 を絞る
絵を 掛け る	ソファの上の壁に大きめの絵（約1.6m×1.2m）を掛けるための下地	ピクチャーレール にする
床	今のシートを剥がしてコンクリートのまま。入口だけネイビーの床（玄関 マットくらい）	剥がしは自分たち でやる。ネイビー は置くだけのシー ト
窓の ブラ イン ド	大通り側の窓の内側に白いバーチカルブラインド	既製品を自分たち で付ける

布だと声は伝わります。契約の話し声が気になるようなら、個室だけ白い壁（天井まで、扉は既製品）にする形も相談
したいです。

自分たちでやること

- 壁・天井の塗装
- 布・のれん・ブラインドの用意と取り付け
- 家具（テーブル・ベンチ・椅子・ソファ）、絵、収納室のラック・キーボックス・書類キャビネット、分別ゴミ箱の用意
- モニター類・プリンター・冷蔵庫・ルンバの用意と設置

気をつけたいこと

- 建物は約3年後に再開発で解体予定のため、**原状回復は不要**の予定です。床・壁・天井への固定や塗装は自由にできます。長く持たせるより、3年使えば十分な作りで大丈夫です
- 再開発の関係で、工事は年内に終えたいです
- 見積書は**項目ごとに分けて**いただけると助かります
- 工事の前に、貸主さんに図面を見せて承諾をもらいます

確認したいこと

1. だいたいいくらくらいでできそうか（項目ごとの目安も）。予算に合わせるなら、どこを優先し、どこを既製品や自分たちの作業にするのがよいか
2. 今の天井（軽天・ボード）に、パイプを吊れるか。下地の位置と、どのくらいの重さまで大丈夫か
3. 収納室の壁と鍵付きの扉の作り方と費用。天井まで立てた場合の換気・火災感知器。壁面収納に冷蔵庫を入れる場合の放熱
4. 床のシートを剥がしたあとのコンクリートの状態。床のシートと天井材のアスベスト事前調査が必要か（平成10年築のため）
5. コンセントをどこに何口増やせるか（セミナー側・仕事場）。スイッチ・コンセントをステンレスやシルバー調のプレートにできるか
6. 個室の壁掛けモニターと、ソファの上の絵を掛ける壁の補強
7. 個室だけ白い壁にした場合、どのくらい増えるか
8. 材料をこちらで買って用意してもよいか
9. 12月上旬に工事できるか。何日くらいかかるか
10. 現地を見ていただける日